



Abschlussbericht raum+ Glarus

Ersterhebung 2024



Impressum

Herausgeberin

ETH Zürich
Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (IRL)
Professur für Planung von Landschaft und Urbanen Systemen (PLUS)
Prof. Dr. Adrienne Grêt-Regamey
Stefano-Franscini-Platz 5
8093 Zürich

Autoren

Andreas Farner
Michal Switalski

Auftraggeber

Kanton Glarus
Abteilung für Raumentwicklung und Geoinformation
Kirchstrasse 2
8750 Glarus

Projektbearbeitung

ETH Zürich
Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (IRL)
Professur für Planung von Landschaft und Urbanen Systemen (PLUS)
Andreas Farner, Michal Switalski

Projektleitung

Andreas Farner

Projektbegleitung seitens des Auftraggebers

Marcel Kunz

Layout

Michal Switalski
Andreas Farner

Zitiervorschlag

A. Farner und M. Switalski (2025):
Abschlussbericht *raum+* Glarus, Ersterhebung 2024. Zürich: Professur für Planung von Landschaft und Urbanen Systemen, ETH Zürich.

Bezug über folgende Webseite

www.raumplus.ethz.ch/de/gl/

Zürich, Mai 2025

Vorwort

Der Kanton Glarus steht – wie viele Regionen der Schweiz – vor der anspruchsvollen Aufgabe, seine räumliche Entwicklung nachhaltig zu gestalten. Der Spagat zwischen Wachstum, Lebensqualität und dem Schutz der Natur- und Kulturlandschaft verlangt nach weitsichtiger Planung und einem sorgfältigen Umgang mit unseren begrenzten Ressourcen.

Mit seiner einzigartigen Topografie, den attraktiven Wohnlagen und der Nähe zu den urbanen Zentren ist der Kanton Glarus sowohl als Lebens- als auch als Wirtschaftsraum gefragt. Gleichzeitig stellt die geografische Enge besondere Anforderungen an die Siedlungsentwicklung. Eine haushälterische Nutzung des Bodens, der gezielte Umgang mit Baulandreserven und die Stärkung der Innenentwicklung sind daher zentrale Pfeiler der kantonalen Raumentwicklungspolitik.

Das Legislaturziel 8, Massnahme 8.1 der Regierung 2023-2026 sieht vor, ein gemeindeübergreifendes Arbeitszonenmanagement einzuführen. Ziel ist es, die Sichtbarkeit von verfügbaren Flächen und Reserven zu verbessern und strategisch bedeutende Standorte aktiv vermarkten zu können. Die Einführung eines solchen Managementsystems ist zugleich ein bundesrechtlicher Auftrag. Bauzonen sollen so definiert werden, dass der Bedarf für die kommenden 15 Jahre gedeckt ist. Um dies auch für Arbeitszonen sicherzustellen, verpflichtet der Bund die Kantone zur Einführung eines Arbeitszonenmanagements (AZM). Das AZM bietet eine Übersicht über bestehende Reserven und vorhandene Arbeitsstätten in den Arbeitszonen sowie u.a. Informationen zum Erschliessungsstand, zur Verfügbarkeit und zum Fortschritt bei der Umsetzung planerischer Zielsetzungen. Auf Basis dieser Daten können Angebot und Nachfrage besser aufeinander abgestimmt werden. Zur fundierten Erhebung der Ausgangslage und als integraler Bestandteil des künftigen AZM wurde im Jahr 2023 entschieden, das Flächenmanagementtool *Raum+* zu beschaffen.

Die Methode *raum+* der ETH Zürich hat sich in diesem Zusammenhang schweizweit bewährt. Sie ermöglicht eine systematische und flächendeckende Erhebung der Bauzonenreserven und bildet damit eine fundierte Grundlage für die kommunale und kantonale Planung. Die erfassten Flächen können dabei als Geodaten verwaltet und visualisiert werden.

Im Laufe des Jahres 2024 wurden pro Gemeinde im Rahmen von zwei Erfassungsschritten die erstmaligen Datenerhebungen der Gesamtsiedlungsreserven aller relevanter Bauzonen und der bestehenden Arbeitsstätten zusammen mit den Gemeinden, der kantonalen und kommunalen Wirtschaftsförderung sowie der Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation durchgeführt. Mit dem vorliegenden Abschlussbericht liegen nun wertvolle Erkenntnisse vor, die eine vorausschauende und nachhaltige Entwicklung unseres Lebensraums unterstützen. Die Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation wird sich weiterhin dafür einsetzen, die Siedlungsentwicklung im Einklang mit Natur, Landschaft und gesellschaftlichen Bedürfnissen zu gestalten.

Wir danken allen Beteiligten herzlich – insbesondere den Gemeindevertretungen und dem Team der ETH Zürich für die konstruktive Zusammenarbeit.

Fabienne Egloff

Abteilungsleiterin Raumentwicklung und Geoinformation

Inhalt

Vorwort	I
Einleitung	1
Methodik	5
2.1 Der methodische Ansatz von <i>raum+</i>	5
2.2 Ablauf einer Erhebung	6
2.3 Definition der erfassten Datenmodelle	7
Ergebnisse	11
3.1 Gesamtsiedlungsreserven	12
Gesamtsiedlungsreserve nach Potenzialtyp	12
Gesamtsiedlungsreserve nach Parzellenstruktur	14
Gesamtsiedlungsreserve nach Präzisierung zur Nutzung	14
Bauzonenreserven gemäss Stand UEB	16
Schlüsselpotenziale	18
Hauptnutzung	18
Baureife und Mobilisierung	18
Eigentumsverhältnisse und Eigentümerinteresse	19
3.2 Arbeitszonenmanagement	21
Arbeitszonenreserven	21
Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen	23
Eigentümerkategorien	23
Eigentümerinteresse	23
Planungsstand	25
Mobilisierung	25
Arbeitsstätten	26
Stand der Überbauung/Nutzung	26
ÖV-Erschliessung	27
3.3 Interkantonale Einordnung	28
Reserveanteil an der Bauzone	28
Reserve pro RN	28
Qualitative Merkmale im Vergleich	29
Erkenntnisse und Empfehlungen	33
4.1 Zentrale Erkenntnisse	33
4.2 Empfehlungen	34
Glossar	37
Merkmale Datenmodelle	39
Gesamtsiedlungsreserve	39
Arbeitsstätten	43

Zusammenfassung

Seit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG 1) im Jahr 2014 verfolgen die Schweizer Kantone eine Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen. Eine wichtige Grundlage für diese Aufgabe ist die Übersicht über die Bauzonenreserven. Im Jahr 2024 wurde durch die Fachstelle *raum+* der ETH Zürich in Kooperation mit dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons Glarus eine gesamtkantonale Erhebung nach der Methodik *raum+* durchgeführt.

Unüberbaute Bauzonenreserve von 179 Hektaren erfasst

Die Ersterhebung identifizierte 1113 Potenziale mit einer Gesamtfläche von 179 ha. Die räumliche Struktur des Kantons spiegelt sich dabei deutlich in der Verteilung der Reserven wider: Der grösste Teil der Reservefläche liegt in den Arbeitszonen (63 ha, 35 %), was das industrielle Erbe des Kantons widerspiegelt und zugleich seine Zukunft als dynamischen Wirtschaftsstandort unterstreicht. Gleichzeitig zeigt sich mit 53 ha (30%) in den Wohnzonen und 36 ha in Misch- und Zentrumszonen (20%), dass auch attraktive Voraussetzungen für das Wohnen und die Sicherung einer qualitativvollen Entwicklung der Siedlungszentren bestehen. Die restlichen Flächen entfallen mit 28 Hektaren auf Zonen für öffentliche Nutzungen. Mit 55 % ist der Grossteil der Reservefläche auf Teilparzellen zu finden. Mit 27 ha Lagerfläche und 16 ha Parkplätze hat fast ein Viertel der Bauzonenreserve eine Nutzung, welche weiteres Verdichtungspotenzial bietet.

Mobilisierbare Reserven nach «Stand UEB» von 122 Hektaren identifiziert

Auf 35 % dieser gemäss kantonaler Wegleitung anerkannten Reserven sind Überlegungen oder sogar Planungen im Gange. Viele der Flächen sind jedoch keine Selbstläufer und müssen in ihrer Entwicklung unterstützt werden. Ausserdem zeigt sich, dass auf fast 40 % der Fläche keine ÖV-Güteklasse und auf weiteren 47 % nur eine geringe ÖV-Erschliessung vorhanden ist.

Schlüsselpotenziale über 2000 m² im Umfang von 81 Hektaren

Von diesen für die Gemeindeentwicklung besonders wichtigen Potenzialen sind über 40 % des Flächenanteils in öffentlicher Hand. Auch ist knapp die Hälfte der Gesamtfläche baureif, aber nur ein Drittel der Grundeigentümer ist interessiert an einer Entwicklung. Deutlich grösser ist mit 28 ha oder einem Anteil von 90 % das Eigentümerinteresse bei Potenzialen, welche in den nächsten 5 Jahren einer Baureife zugeführt werden sollen.

63 Hektaren Arbeitszonenreserve mit Schwerpunkt in Glarus Nord

Von den für Glarus wichtigen Arbeitszonenreserven haben 55 % keine ÖV-Erschliessungsklasse. Dabei liegen auch hier 40 % der Schlüsselpotenziale in öffentlicher Hand und bei 60 % der Reservefläche wurden interessierte oder mindestens neutrale Eigentümerschaften vermerkt. Mit über 20 ha Lagerflächen und 6 ha Parkplätze haben beinahe 40 % der Arbeitszonenreserve eine Nutzung, welche ein unmittelbares Verdichtungspotenzial bietet.

Auch bebaute Arbeitsstätten weisen Verdichtungspotenzial auf

Von den 463 bebauten Parzellen in der Arbeitszone wurden etwa 15 ha oder 10 % der Gesamtfläche als offensichtlich nicht mehr genutzt, zu gering genutzt oder nicht im Sinne den Zonenzwecks genutzt identifiziert. Dies ist ein erster grober Überblick und die tatsächlichen Verdichtungsmöglichkeiten sind sicherlich grösser. Auf etwa 5 % der Parzellen wurden laufende Planungen wie Um- und Ausbauten sowie Umnutzungen verortet. Auch bei den bereits bebauten Flächen ist bei fast 40 % der Parzellen keine ÖV-Erschliessung vorhanden.

Interkantonale Einordnung stellt Glarus mit anderen Kantonen gegenüber

Der Reserveanteil an der Bauzone ist im Kanton Glarus mit 10.2 % etwa ähnlich hoch wie in den anderen Kantonen. Um einen vergleichbaren Datenstand zu erhalten basiert dieser Wert aber auf den mobilisierbaren Reserven gemäss Stand UEB. Unter Berücksichtigung aller unbebauten Gesamtsiedlungsreserven steigt der Anteil auf über 15 % an. Stellt man diese Zahl dem prognostizierten Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum gegenüber und vor dem Hintergrund der angestrebten Verdichtung im Bestand ist dieser Reserveanteil jedoch eher am oberen Rand einer 15-jahres Planungsperiode.

Der Vergleich qualitativer Merkmale offenbart interessante Einblicke. Der Anteil der Reservefläche in öffentlicher Hand und auch der Anteil an Arbeitszonenreserve ist der höchste aller verglichenen Kantone. Gleichzeitig hat Glarus die tiefste ÖV-Erschliessungsqualität.

Erkenntnisse

Grundsätzlich ist ein positiver Trend für die Innenentwicklung ersichtlich. Die jüngsten Bemühungen der Gemeinden und des Kantons schaffen gute Grundlagen für die weitere Entwicklung der Siedlung, wichtig wird im nächsten Schritt die konsequente Umsetzung der gesteckten Ziele. Insbesondere die Arbeitszonen zeigen eine grosse Dynamik und der hohe Anteil an Reserve in öffentlicher Hand eröffnet Handlungsspielräume im öffentlichen Interesse. Gleichzeitig präsentiert sich die ÖV-Erschliessung als eine zentrale Herausforderung.

Empfehlungen

Kanton und Gemeinden sollten konsequent im öffentlichen Interesse und ortsspezifisch nach innen entwickeln. Sie können dabei für Private und juristische Personen geeignete Voraussetzungen schaffen und auf eigenen Flächen eine nachhaltige Entwicklung fördern. Dabei sind Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen indem einerseits an bereits gut erschlossenen Lagen entwickelt wird und andererseits die ÖV-Erreichbarkeit gefördert wird. In den Arbeitszonen sollten in grösseren Massstäben die Rahmenbedingungen und Ziele strategisch definiert werden. Anschliessend sollten auf der lokalen Ebene neben der Nutzungsintensivierung auch die Verdichtung und die Entwicklung in die Vertikale vorangetrieben werden.

Diese Stossrichtungen sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch und nachhaltig genutzt wird und der Kanton Glarus ein lebendiger und attraktiver Wohn- und Arbeitsort bleibt.



Einleitung

1

Hintergrund

Seit der Einführung des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG 1) im Mai 2014 wird von der Raumplanung neben der Koordination verschiedener Interessen im Raum ein haushälterischer Umgang mit dem Boden verlangt. Dieses Prinzip erfordert die gezielte «Siedlungsentwicklung nach innen».

Der Kanton Glarus hat in den vergangenen zehn Jahren mehrere Prozesse im Rahmen von RPG 1 initiiert und erfolgreich abgeschlossen. Dazu gehören unter anderem die Revision des Richtplans, die Anpassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie die Gemeindestruktureform mit der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnungen. Ergänzend wurde eine kantonal abgestimmte Übersicht zum Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) erarbeitet. Die im Kanton erarbeiteten Grundlagen schaffen günstige Voraussetzungen für die Beschreibung und Beurteilung von Bauzonenreserven – ein zentraler Baustein für die nachhaltige Entwicklung des Siedlungsgebiets.

Im Jahr 2024 führte die Fachstelle *raum+* der ETH Zürich in Kooperation mit dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons Glarus eine gesamtantonale Erhebung der Bauzonenreserven nach der Methodik *raum+* durch. Damit wurden Daten zu den Gesamtsiedlungsreserven im Kanton Glarus auf einen einheitlichen und übersichtlichen Stand gebracht und mit wertvollen qualitativen Angaben angereichert.

Die von der Professur für Raumentwicklung der ETH Zürich entwickelte Methodik wird seit über zehn Jahren erfolgreich in verschiedenen Kantonen und Regionen der Schweiz angewandt. Sie hat sich als praxiserprobtes Instrument zur qualitativen und quantitativen Erfassung von Bauzonenreserven etabliert. Regelmässige Nachführungen ermöglichen ein Monitoring der tatsächlichen räumlichen Veränderungen.

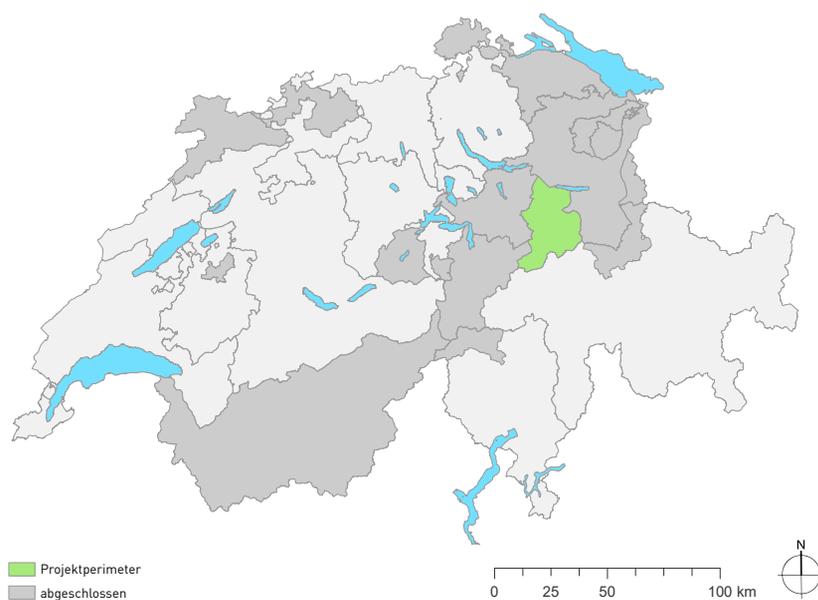
Die Methodik *raum+* dient somit als bewährtes Werkzeug des Siedlungsflächenmanagements zur Umsetzung der Ziele des RPG. Dabei werden in Zusammenarbeit mit kommunalen Vertreterinnen und Vertretern Informationen über Reserveflächen gesammelt, analysiert und auf einer internetbasierten Plattform dokumentiert. Diese Plattform ermöglicht eine flexible, zeitunabhängige Erhebung und Aktualisierung der Daten und schafft eine fundierte Grundlage für weiterführende Planungen.

Zusätzlich wurden in Zusammenarbeit mit der Kontaktstelle für Wirtschaft des Kantons die Arbeitsstätten in der Arbeitszone erhoben. Ziel war es, Grundlagen für ein aktives

Arbeitszonenmanagement zu schaffen, das vom Kanton in Zusammenarbeit mit den Gemeinden betrieben werden soll. Dies ermöglicht einerseits, Glarus als Wirtschaftsstandort zu fördern, und andererseits, Handlungsoptionen für Planungsprozesse in den Entwicklungsschwerpunkten (Umnutzung, Aufwertung, Präzisierung) zu formulieren und gezielt zu koordinieren.

Im März und Oktober 2024 wurden mit den drei Gemeinden des Kantons Erhebungsgespräche durchgeführt. Anschliessend erfolgten eine Nachbearbeitung sowie eine Qualitätssicherung der erhobenen Daten. Im Winter 2024/25 wurden die Daten seitens der Fachstelle *raum+* der ETH Zürich ausgewertet, welche im vorliegenden Bericht präsentiert werden.

Abb. 1 Projektperimeter, geplante und abgeschlossene *raum+* Projekte (Stand Januar 2025)



Portrait Kanton Glarus

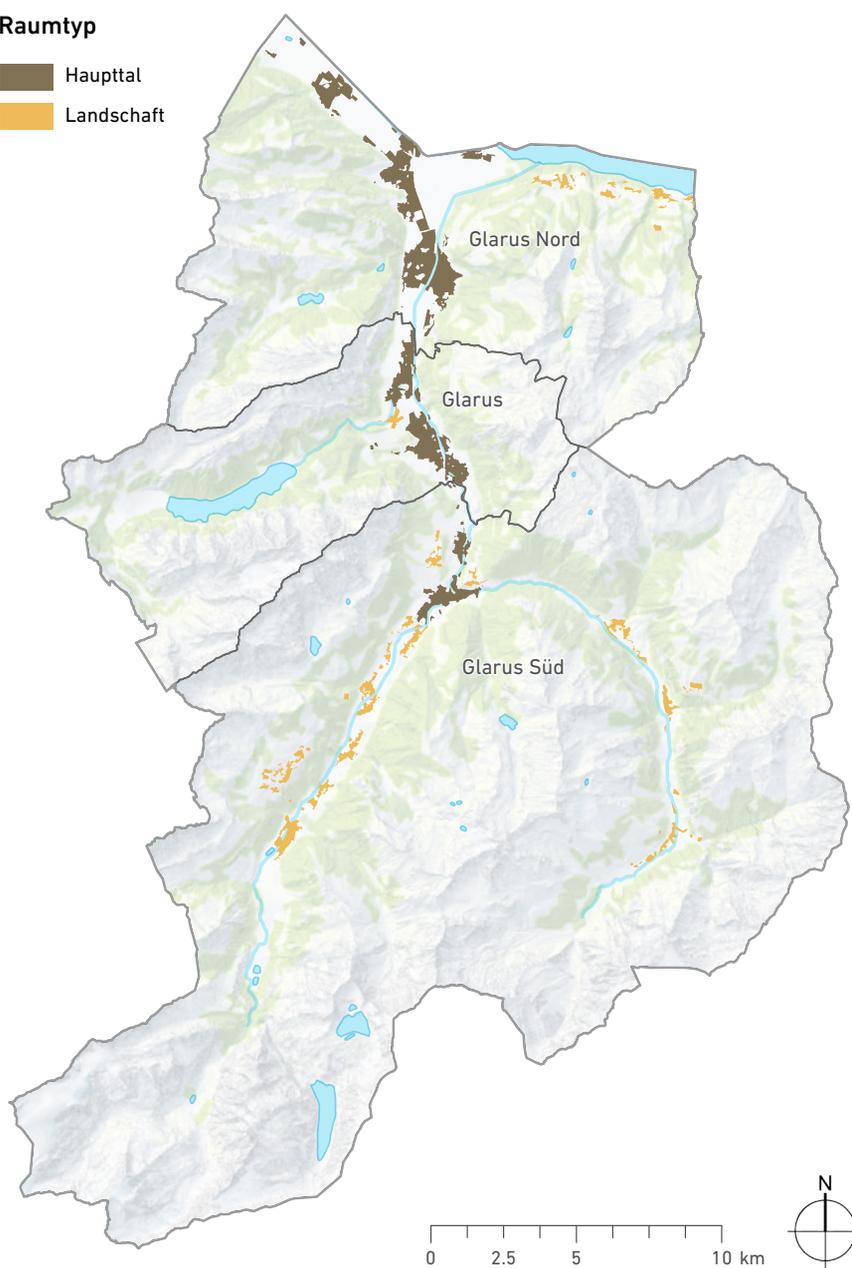
Der Kanton Glarus verkörpert reiche Kontraste zwischen urbaner Entwicklung im Haupttal und hochalpiner Landschaft. Somit zeichnet sich seine starke Identität ab, die sowohl auf seinem natürlichen-ländlichen als auch auf seinem urbanen-industriellen Erbe beruht. Räumlich gliedert er sich in zwei Typen: das dichter besiedelte Haupttal und die naturnahen, dörflich geprägten Landschaftsräume.

Diese räumliche Auffassung bildet die Grundlage für das im kantonalen Richtplan definierte Raumkonzept, das die strategischen Entwicklungsziele des Kantons festlegt. Das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum wird vorrangig auf den urban geprägten Raum sowie auf die Hauptentwicklungssachse im Talboden konzentriert. Entsprechend wird eine Struktur der bestehenden Zentren gestärkt, die als Rückgrat der Siedlungsentwicklung und wirtschaftlichen Dynamik dient. Daraus folgend unterscheidet der Kanton Glarus in seinem Richtplan zwei Raumtypen (siehe Tab. 1):

Im Kanton Glarus lebte Ende 2023 eine ständige Wohnbevölkerung von 42'056 Personen, was einem Wachstum von 1.41 % zum Vorjahr entspricht. Die durchschnittliche Bevölkerungszunahme in der Schweiz betrug im selben Jahr 1.67 %, womit der Kanton Glarus ein leicht unterdurchschnittliches, aber im Trend ähnliches Wachstum verzeichnete.

Raumtyp

- Haupttal
- Landschaft



Tab. 1 Raumtypen des Kantons Glarus gemäss kantonalem Richtplan

Betrachtet man das Wachstum im Zeitraum 2013–2023, zeigt sich, dass der grösste Zuwachs in Glarus Nord (1.25 %) stattfand, während Glarus eine marginale jährliche Zunahme von 0.27 % verzeichnete und Glarus Süd mit einem leichten Rückgang von –0.18 % konfrontiert war. Der kantonale Richtplan geht davon aus, dass bis 2045 die ständige Wohnbevölkerung auf 45'830 Personen anwachsen wird.

Die Anzahl Beschäftigte belief sich im Jahr 2022 auf 22'858 Personen, die in 3414 Arbeitsstätten tätig waren. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Beschäftigung um 286 Personen zu. In Vollzeitäquivalenten ausgedrückt, entsprach dies im Jahr 2022 17'646 Stellen. Zusammengefasst ergibt sich aus der Wohnbevölkerung und den Vollzeitäquivalenten die Zahl von 59'702 Raumnutzerinnen und Raumnutzern, wovon rund 45 % in der Gemeinde Glarus Nord wohnte oder arbeitete.



Im folgenden Kapitel werden zuerst die drei Grundätze des methodischen Ansatzes von *raum+* erläutert. Danach werden die beiden erfassten Datenmodelle «Gesamtsiedlungsreserve» und «Arbeitsstätten» beleuchtet.

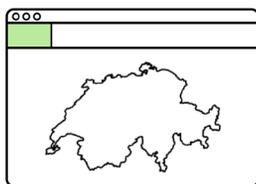
2.1 Der methodische Ansatz von *raum+*

Als Basis für den methodischen Ansatz von *raum+* gelten die folgenden drei Grundsätze:

Kooperativ und dialogorientiert



Dezentral und nachführungsfähig



Übersichten und Auswertungen

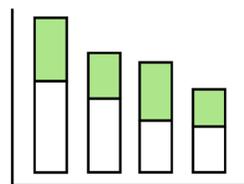


Abb. 2 Methodischer Ansatz *raum+*

Kooperativ und dialogorientiert

Für die Erfassung der Flächenreserven sind das Wissen und die Einschätzung der kommunalen Vertreterinnen und Vertreter unverzichtbar. Deren Kenntnisse über die einzelnen Flächen sind allerdings häufig nicht dokumentiert. Daher ist der persönliche Austausch mit lokalen Behördenvertreterinnen und -vertretern für die Erstellung einer systematischen Übersicht unerlässlich. Neben den Ortskenntnissen braucht es aber auch den unvoreingenommenen Blickwinkel von Externen, um die gesamte Siedlungsflächenreserve sachlich und einheitlich zu erfassen. Erfahrungen haben gezeigt, dass der Einbezug aller verantwortlichen Akteure sowie unabhängiger, externer Fachleute ein zentraler Punkt für das erfolgreiche Erstellen einer vergleichbaren, von allen Beteiligten getragenen Übersicht ist.

Dezentral und nachführungsfähig

Die technische Grundlage für *raum+* bildet die internetbasierte Plattform. Sie ermöglicht es, die Siedlungsflächenreserven zeit- und ortsunabhängig einzusehen und zu verwalten. Standardisierte Schnittstellen sorgen dafür, dass Basisdaten in die *raum+* Übersicht importiert und die Erhebungsdaten exportiert werden können. Die Plattform ist nicht öffentlich zugänglich.

1

Art. 31 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1): «Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach.»

Die im Erhebungsgespräch erfassten Daten entsprechen jeweils einer Momentaufnahme. Um die Aktualität der Daten zu gewährleisten, bedarf es einer periodischen Nachführung, wie es die Raumplanungsverordnung¹ vorsieht. Die einfache Nachführungsfähigkeit ist daher einer der zentralen Punkte des *raum+* Ansatzes und wurde bei der Konzeption der Methodik von Beginn an mitberücksichtigt.

Übersichten und Auswertungen

Der *raum+* Ansatz eignet sich für eine flächendeckende Auswertung der erhobenen Informationen zu den Siedlungsflächenreserven über politisch-administrative Grenzen hinweg. Dies erlaubt eine differenzierte und sachgerechte Lagebeurteilung der aktuellen Situation. Aufbauend auf den Erkenntnissen können Strategien und konkrete Massnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ausgearbeitet werden. Werden die Daten regelmässig aktualisiert, können Veränderungen über die Zeit beobachtet, ausgewertet und die Wirksamkeit von Massnahmen überprüft werden.

2.2 Ablauf einer Erhebung

In der ersten Projektphase wird aus digitalen Basisdaten eine Grundlage für die Erhebungsgespräche erarbeitet. Dadurch kann der Zeitaufwand für die Erhebungsgespräche reduziert werden. Durch die Auswertung von Zonenplänen, den Daten der amtlichen Vermessung sowie weiteren planerischen Grundlagen werden neue mögliche Siedlungsflächenreserven in einem GIS-System automatisch ermittelt. Mittels einer manuellen Luftbildauswertung werden die identifizierten Flächen anschliessend verifiziert. Ein Teil der Merkmale (z.B. Nutzungszone, Sondernutzungspläne) kann den Flächen bereits in dieser Phase zugewiesen werden. Mit dem Import der georeferenzierten Flächen in die *raum+* Plattform werden die Vorarbeiten abgeschlossen. Der Ablauf ist in Abbildung Abb. 3 dargestellt.

Abb. 3 Vorarbeiten für die Erhebungsgespräche mit den Gemeindevertreterinnen und -vertretern



Die Erhebungsgespräche mit den Gemeinden vor Ort stellen die zweite Projektphase dar. Die vorerfassten Daten werden überprüft, korrigiert und um zusätzliche Informationen der Gemeindevertreterinnen und -vertreter ergänzt. Ausserdem werden die Daten der schon vorhandenen *raum+* Potenziale aktualisiert. Die Einschätzung des Eigentümerinteresses oder die Tragweite eines Mobilisierungshindernisses ist beispielsweise nur durch das Gespräch erfassbar.

In der dritten, abschliessenden Projektphase wird der kantonsweite Datenstand gesamtheitlich überprüft. Schliesslich werden die Daten quantitativ, qualitativ und räumlich ausgewertet und die Ergebnisse in einem schriftlichen Bericht publiziert.

2.3 Definition der erfassten Datenmodelle

Gesamtsiedlungsreserve

Mit der Methodik *raum+* werden Reserven in rechtskräftigen Bauzonen ab 200 m² erfasst. Diese lassen sich in drei Kategorien unterteilen:

- Baulücken
- Innenentwicklungspotenziale
- Aussenreserven

Die Summe dieser Kategorien ergeben die Gesamtsiedlungsreserven (GSR). Die Einteilung erleichtert das gezielte Erfassen mobilisierungsrelevanter Informationen, wobei je nach Kategorie nur die notwendigen Merkmale berücksichtigt werden. Unterschiede ergeben sich vor allem aus Grösse, Lage und Bebauungsstand, die den planerischen Aufwand beeinflussen.

Zusätzlich werden Restflächen auf teilweise überbauten Parzellen erfasst. Dazu wird ein Abstand von 10 Metern um bestehende Gebäude gezogen. Unbebaute Flächen ab 600 m² mit geeignetem Zuschnitt gelten als Teilparzellen und können allen drei Reservekategorien zugeordnet werden.

Nicht erfasst werden andere planungsrechtliche Nutzungsreserven wie leerstehende Gebäude, Wohnungen oder Geschossflächenreserven. Eine vollständige Übersicht der Merkmale und Kategorien ist im *raum+* Datenmodell verfügbar (siehe: www.raumplus.ethz.ch).

Potenziale, die im Rahmen der laufenden Nutzungsplanrevision ausgezont werden sollen, wurden entsprechend ihrem aktuellen, rechtsverbindlichen Status als Bauzonen erfasst, aber mit dem Vermerk «Nichtbauzone» gekennzeichnet. Somit wurden diese Potenziale ausgefiltert und sind nicht Teil der vorliegenden Auswertung.

Arbeitsstätten

Gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV und wie im kantonalen Richtplan hergeleitet, werden Attribute zum Stand der Nutzung, Planung, Bausubstanz sowie das Baujahr und Anzahl Beschäftigte (VZÄ) erhoben². Das erfasste Datenmodell, ergänzt durch die GSR in den Arbeitszonen, bildet eine Grundlage für das Arbeitszonenmanagement und dient dazu, eine haushälterische Nutzung der reinen Arbeitszonen zu fördern und Angebot mit Nachfrage im Raum strategisch aufeinander abzustimmen.

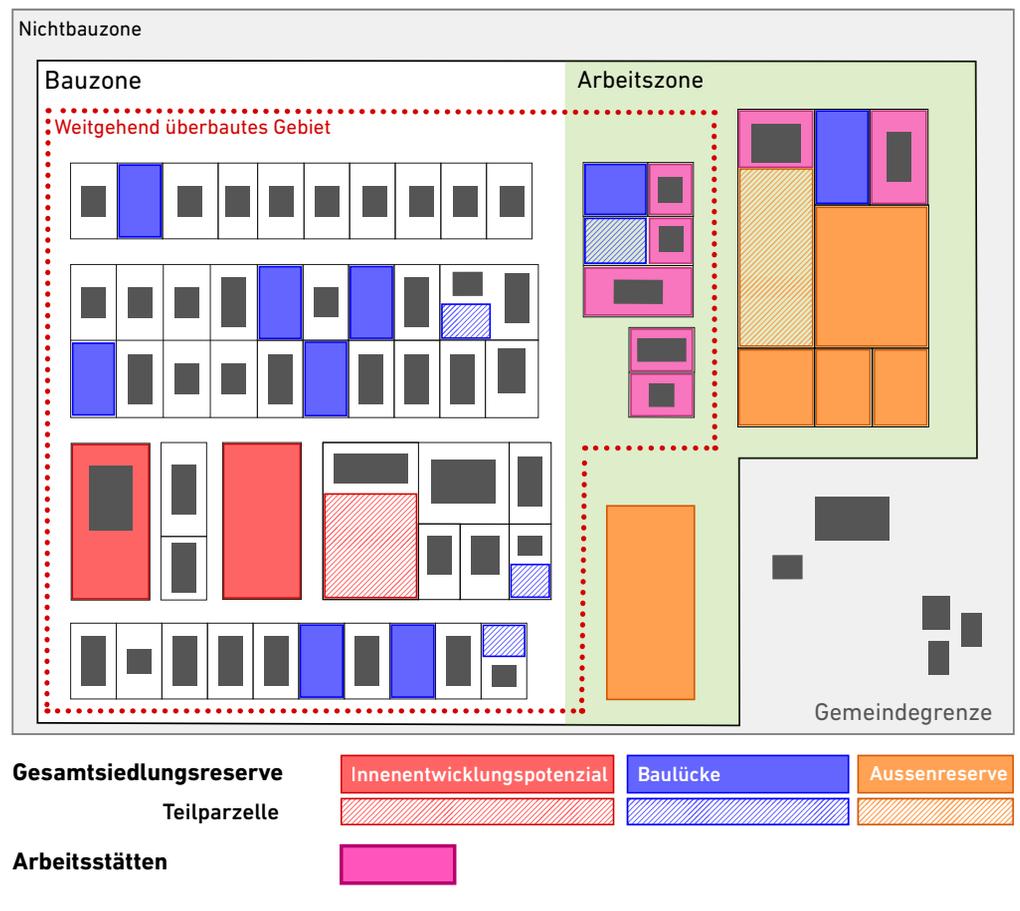
²

Die vollständige Erläuterung aller Merkmale und Ausprägungen zu den Arbeitsstätten erfolgt im Datenmodell *raum+* (<https://www.raumplus.ethz.ch/de/download>).

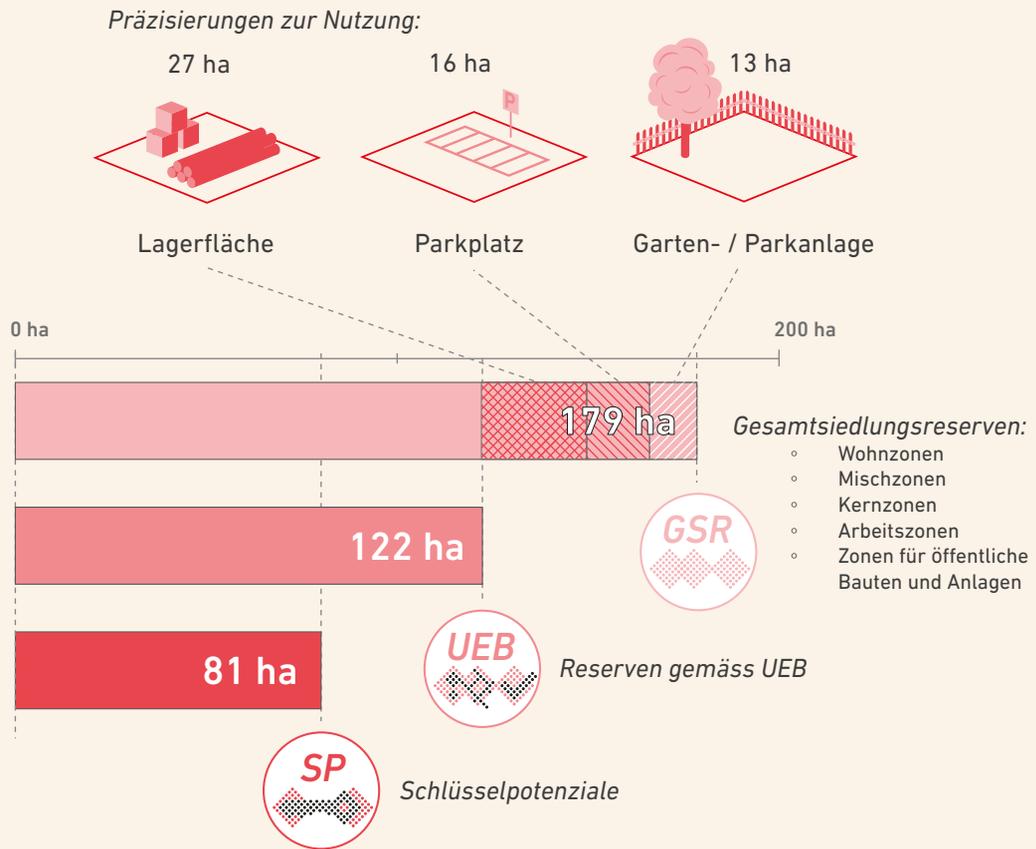
Tab. 2 Flächenkategorien und wesentliche Merkmale der Gesamtsiedlungsreserve

Kategorie	Eigenschaften				Zentrale Merkmale
	Grösse	Bebauungsstand	Parzellenstruktur	Lage	
Baulücke	200 - 2000 m ²	unbebaut (i.d.R. baureif)	Einzelne Parzelle / mehrere Parzellen	inner-/ ausserhalb	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungszone Eigentübertyp und -interesse Nachfrage
	600 - 2000 m ²		Teilparzelle		
Innenentwicklungspotenzial	> 2000 m ²	unbebaut / bebaut	Einzelne Parzelle / mehrere Parzellen / Teilparzelle	innerhalb	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungszone Stand der Überbauung/ Nutzung Stand der Erschliessung und Baureife Eigentübertyp und -interesse Nachfrage Mobilisierungshindernisse Zeitliche Verfügbarkeit
Aussenreserve	> 2000 m ²	unbebaut	Einzelne Parzelle / mehrere Parzellen / Teilparzelle	ausserhalb	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungszone Stand der Erschliessung und Baureife Eigentübertyp und -interesse Nachfrage Mobilisierungshindernisse Zeitliche Verfügbarkeit

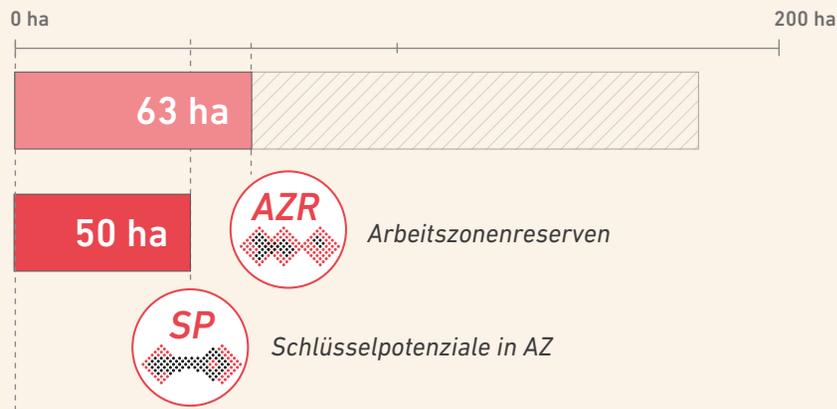
Abb. 4 Prinzipskizze der Gesamtsiedlungsreserve und der Arbeitsstätten



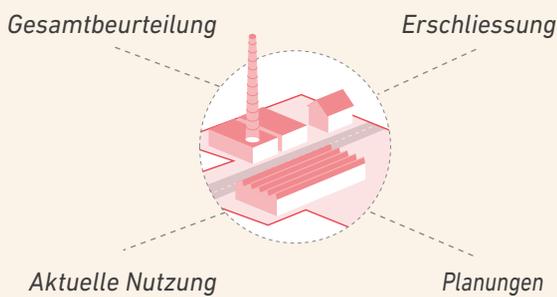
Analyseaufbau Bauzonenreserven (Kapitel 3.1)



Analyseaufbau Arbeitszonenmanagement (Kapitel 3.2)



Arbeitsstätten



Interkantonale Einordnung (Kapitel 3.3)



Ergebnisse

3

Gesamtsiedlungsreserven*

Der Analyseaufbau gliedert sich wie folgt: Zunächst werden die Gesamtsiedlungsreserven betrachtet, die alle Potenziale sowie grundlegende Attribute wie Nutzung, Typ, Bauzone und Gemeinde umfassen.

Filter *Stand der Überbauung/Nutzung: [unbebaute Fläche]*

Reserven gemäss UEB

Da die *raum+* Methode auch bereits überbaute, aber unternutzte Teilparzellen (sogenannte Baulücken) berücksichtigt, werden die Potenziale entsprechend dem Stand UEB analysiert. Dies dient der Gewährleistung einer Vergleichbarkeit mit bisherigen und aktuellen Analysen der Bauzonenreserven im Kanton. Besonders im Fokus der Auswertung stehen hier der Planungsstand und die Gesamteinschätzung der Potenziale.

Filter *Obige + Präzisierung zur Nutzung: [---- | Reservefläche]*

Schlüsselpotenziale

Abschliessend werden die Schlüsselpotenziale (Innenentwicklungspotenziale und Aussenreserven mit Flächen über 2000 m²) detailliert untersucht, einschliesslich verschiedener qualitativer Merkmale, die sowohl den Zustand der Reserven als auch deren Bedeutung für die zukünftige räumliche Entwicklung des Kantons beleuchten.

Filter *Obige + Potenzialtyp: [Innenentwicklungspotenzial | Aussenreserve]*

Arbeitszonenmanagement

Analog dazu ist die Analyse für das Arbeitszonenmanagement aufgebaut: Zunächst werden die Gesamtsiedlungsreserven (GSR) in den reinen Arbeitszonen ausgewertet (Arbeitszonenreserven), gefolgt von einer detaillierten Betrachtung der Schlüsselpotenziale in den Arbeitszonen. Zuletzt werden Attribute zu den Arbeitsstätten analysiert, also den bereits bebauten Parzellen innerhalb der Arbeitszonen sowie deren Nutzungspotenzial.

Interkantonale Einordnung

Am Ende der Analyse werden relevante Kennziffern und interessante Merkmale dem übergeordneten Kontext gegenübergestellt und die Situation im Kanton Glarus mit ähnlichen Kantonen verglichen.

***) Stand der Grundlagen**

Im Zeitraum des Projektes wurde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung (NUP II) von Glarus Nord zu grossen Teilen genehmigt. Die Änderungen widerspiegeln sich in den Daten.

Um eine vergleichbare Datenbasis für Analysen und Einordnungen zu haben, wird für Glarus Süd der Stand der dritten Vorprüfung im Dezember 2024 als Datengrundlage verwendet. Zur Auszonung designierte Flächen sind somit nicht in der Analyse enthalten.

3.1 Gesamtsiedlungsreserven

Im Kanton Glarus wurden im Rahmen der Ersterhebung 2024 Gesamtsiedlungsreserven von 179 ha erhoben, welche auf gesamthaft 1113 Potenziale verteilt ist. Damit sind rund 15 % der gesamtkantonalen Bauzonenfläche³ als Reserve mit der *raum+* Methodik identifiziert, wobei hier auch Teilparzellen berücksichtigt werden.

³ 1195 ha Bauzonenfläche in WMKAÖ-Zonen. Summiert aus den Nutzungsplänen der Glarner Gemeinden, Stand Dezember 2024.

Die hier betrachteten Parzellen sind unüberbaut, enthalten also keine Hochbauten. Für 121 ha (67 %) der Reserven wurde keine explizite Nutzung präzisiert; die restlichen 56 ha der Flächen mit Nutzungspräzisierung werden unter anderem als Lagerflächen (15 %), Parkplätze (9 %) und Gartenanlagen (7 %) genutzt.

Gesamtsiedlungsreserve nach Potenzialtyp

Die drei Potenzialtypen weisen flächenmässig eine ähnliche Verteilung auf: 28 % (51 ha) Innenentwicklungspotenziale, 34 % (61 ha) Aussenreserven und 37 % (67 ha) Baulücken. In Bezug zur Anzahl der einzelnen Potenziale zeigen die Auswertungen, dass zum Potenzialtyp Baulücke bis zu 77 % aller Gesamtsiedlungsreserven (857 Potenziale) gehören. Da Baulücken eine maximale Fläche von 2000 m² aufweisen, machen sie mit 67 Hektaren zwar 34 % der Gesamtfläche aus, bleiben aber flächenmässig deutlich hinter ihrer hohen Anzahl zurück.

Abb.5 Relative Verteilung der Gesamtsiedlungsreserve in Anzahl und Fläche nach Potenzialtyp

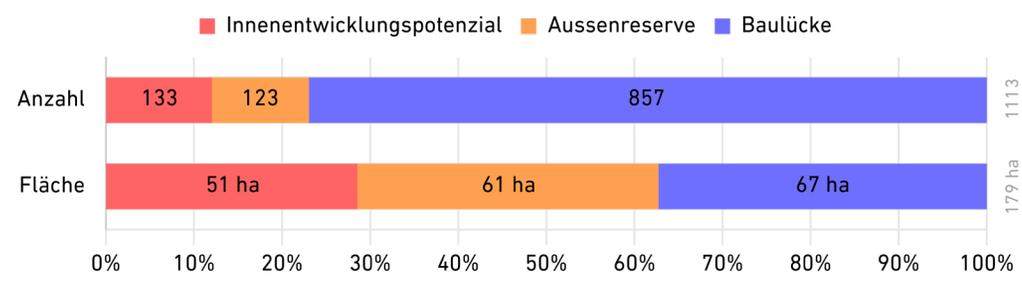
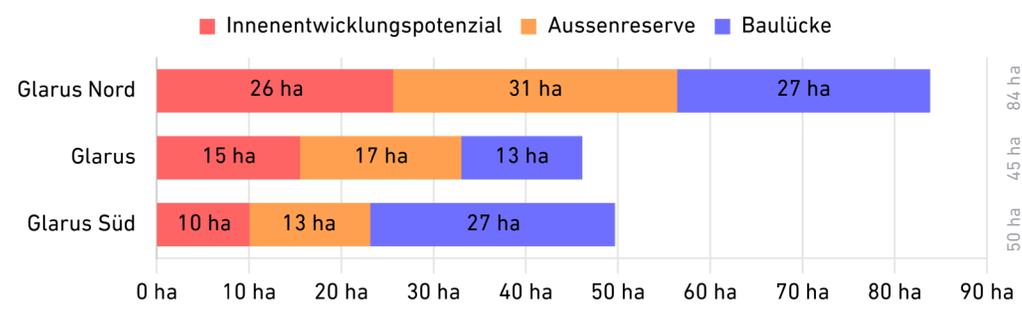


Abbildung 6 zeigt die Verteilung der Reserven auf die drei Gemeinden im Kanton Glarus. Knapp die Hälfte der Reservefläche ist in Glarus Nord aufzufinden (47 %), während die restliche Fläche fast gleichmässig auf Glarus (25 %) und Glarus Süd (28 %) verteilt ist. Auffallend ist, dass die durchschnittliche Potenzialfläche in Glarus Süd (0.11 ha) nur halb so gross ist wie in Glarus Nord (0.22 ha) und Glarus (0.21 ha). Dieses Muster zeigt sich auch in der Verteilung der Potenzialtypen: Baulücken (Potenziale unter 2000 m²) sind in Glarus Süd mit 53 % Flächenanteil deutlich häufiger wie in Glarus Nord (33 %) und fast doppelt so häufig wie in Glarus (28 %).

Abb.6 Flächensumme der Gesamtsiedlungsreserve in den Glarner Gemeinden nach Potenzialtyp



Gesamtsiedlungsreserve nach Hauptnutzung

Die grösste Anzahl Potenziale befindet sich in den Wohnzonen (405 Potenziale, 36 %), welche eine Fläche von 53 ha umfassen (30 %). Nur halb so viele Potenziale sind in den Arbeitszonen aufzufinden (201, 18 %), flächenmässig handelt es sich aber um die grösste Nutzungskategorie mit 63 ha (35 %). Dies deutet klar darauf hin, dass die einzelnen Potenziale in den Arbeitszonen in der Tendenz auch die grössten Flächen aufweisen.

Mischzonen machen 13% der Reserveflächen aus (23 ha), während Zentrumszonen mit 13 ha (7 %) die kleinste Gesamtfläche aufweisen. Allerdings ist die Anzahl der Potenziale in den Zentrumszonen mit 212 (19 %) sehr hoch, was auf eine grosse Anzahl kleinerer Reserven hinweist. Die Reserven in Zonen für öffentliche Nutzung sind auch von beträchtlichem Umfang. Zusammen belaufen sich die 144 Potenziale auf etwa 28 ha, was 15 % der gesamten Bauzonenreserve ausmacht.

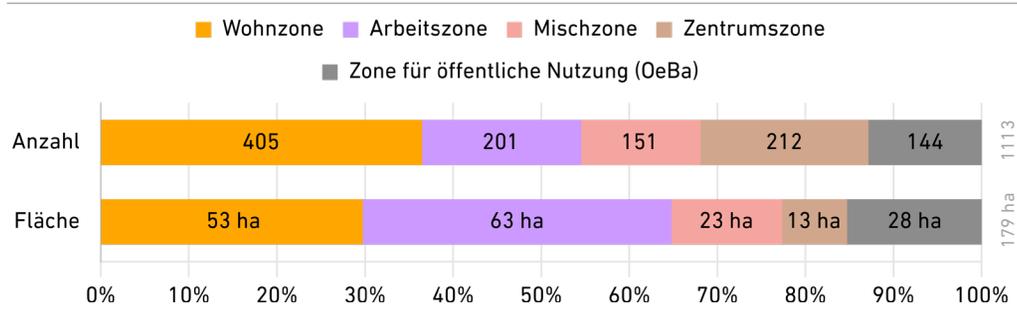


Abb.7 Relative Verteilung der Gesamtsiedlungsreserve in Anzahl und Fläche nach Hauptnutzung

Betrachtet man die Verteilung der Hauptnutzung in den Gemeinden, zeigt sich folgendes Bild:

- **Glarus Nord:** Hier überwiegt die Reservefläche in den Arbeitszonen mit 38 ha (46 %). Die Wohnzonen machen 17 ha aus (20 %), während Misch- und Zentrumszonen 20 ha (23 %) betragen.
- **Glarus:** Der Anteil an Reserveflächen in den Wohnzonen von 39 % (18 ha) verhält sich ähnlich wie in Glarus Süd. Die Arbeitszonen umfassen 12 ha (26 %), während Misch- und Zentrumszonen 12 % (5.4 ha) der Gemeindereservefläche ausmachen. Von den drei Gemeinden weist Glarus mit 11 ha (24 %) den grössten Anteil an Reserven in Zonen für öffentliche Nutzung auf.
- **Glarus Süd:** Der grösste Anteil liegt in den Wohnzonen (18 ha, 37 %). In den Arbeitszonen machen die Reserven einen Viertel aus (13 ha, 26 %), während Mischzonen zusammen mit Zentrumszonen mit 10.6 ha (21 %) ebenfalls bedeutend sind.

Dieses Verteilungsmuster verdeutlicht, wie die räumliche Entwicklung und die funktionale Nutzung der drei Gemeinden auch in den unbebauten Reserven abgebildet werden. Die Art und Weise, wie die Reserven verteilt sind, lässt somit Rückschlüsse auf die bestehenden Strukturen und Schwerpunkte der jeweiligen Gemeinde zu.

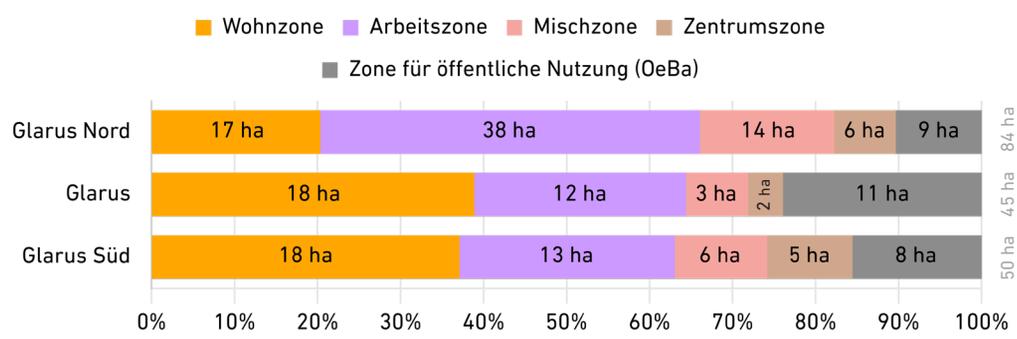
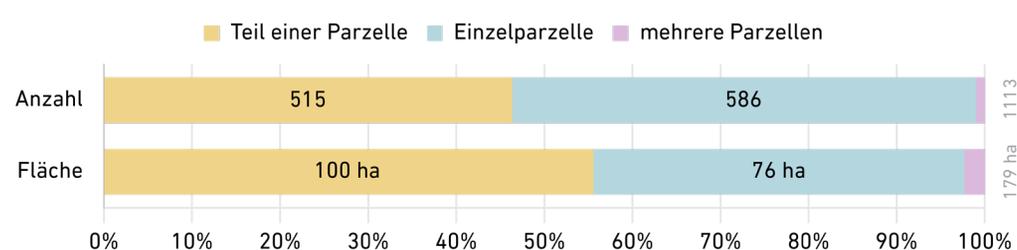


Abb.8 Relative Verteilung der Reserven in den Glarner Gemeinden nach Hauptnutzung

Gesamtsiedlungsreserve nach Parzellenstruktur

Die Methodik *raum+* berücksichtigt nicht nur gesamte Parzellen. Unter Berücksichtigung eines Gebäudepuffers werden ab einer Fläche von 600 m² auch Teile von Parzellen erfasst, welche überbaut werden können. Die Auswertung in Abb. 9 zeigt, dass solche Flächen etwa 45 % der Anzahl Reserven, aber 55 % der gesamten Reservefläche und damit einen signifikanten Bestandteil ausmachen. Der anteilmässige Unterschied zeigt auf, dass solche Teilparzellen durchschnittlich kleiner sind als Einzelparzellen. Weiter gibt es 12 Reserveflächen (4.3 ha, 2 %), welche im Gespräch aufgrund der gleichen Eigentümerschaft oder einer gemeinsamen Planung über mehrere Parzellen definiert wurden.

Abb. 9 Relative Verteilung der Gesamtsiedlungsreserve in Anzahl und Fläche nach Präzisierung zur Nutzung



Gesamtsiedlungsreserve nach Präzisierung zur Nutzung

Eine Aufgabe der Raumplanung ist es, eine haushälterische Bodennutzung zu erreichen. Bei der grundsätzlichen Beurteilung, ob ein Stück Land eine Reserve darstellt oder nicht, greift die Methodik *raum+* auf die Gebäude zurück und behandelt alle nicht mit Hochbauten versehenen Flächen gleich. Das bedeutet aber nicht, dass auf diesen Flächen keine Nutzungen stattfinden. Gewisse Nutzungen werden in der Luftbildanalyse identifiziert und entsprechend gekennzeichnet – mit zwei Zielen: Einerseits stellt sich mit zunehmender Innenentwicklung die Frage, welche Nutzungen allenfalls im Untergrund oder in der Höhe stattfinden können, das heisst nicht im Konflikt mit Gebäuden stehen (bspw. Lagerflächen und Parkplätze). Andererseits sollten insbesondere Garten- und Parkanlagen⁴ im Kontext eines angenehmen Siedungsklimas und der Erholung dienend nicht unbedingt einer Überbauung zugeführt werden.

⁴ Öffentliche Gärten und Parkanlagen in der ZöBA werden generell nicht als Reserven gekennzeichnet, da sie dort den expliziten Zonenzweck erfüllen.

In Glarus wurden gemäss Abb. 10 über alle Bauzonenreserven 27 ha Lagerfläche (15 %) und 16 ha Parkplätze (9 %) identifiziert. Zusätzlich wurden ausserhalb der ZöBA-Zonen 13 ha (7 %) Reservefläche als Garten- und Parkanlagen gekennzeichnet. Die 1.3 ha dedizierte Betriebsreserven werden hier nicht explizit erklärt. Die verbliebenen 121 ha Fläche ohne Präzisierung zur Nutzung und 1.2 ha mit Zwischennutzung ergeben zusammen die Bauzonenreserve, welche im nächsten Kapitel gemäss dem Stand UEB vertieft betrachtet wird.

Abb. 10 Relative Verteilung der Gesamtsiedlungsreserve in Anzahl und Fläche nach Parzellenstruktur

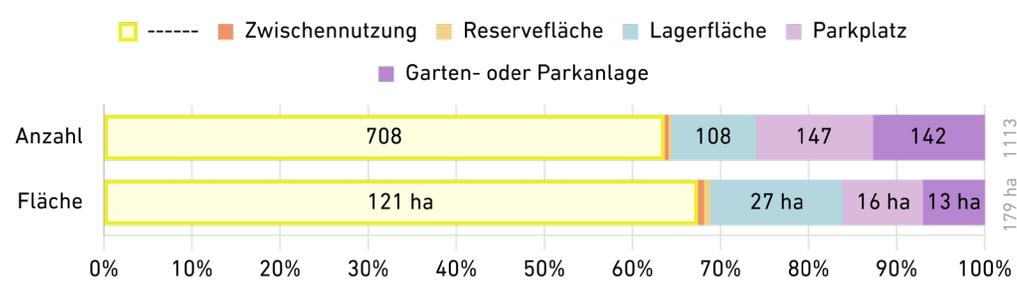
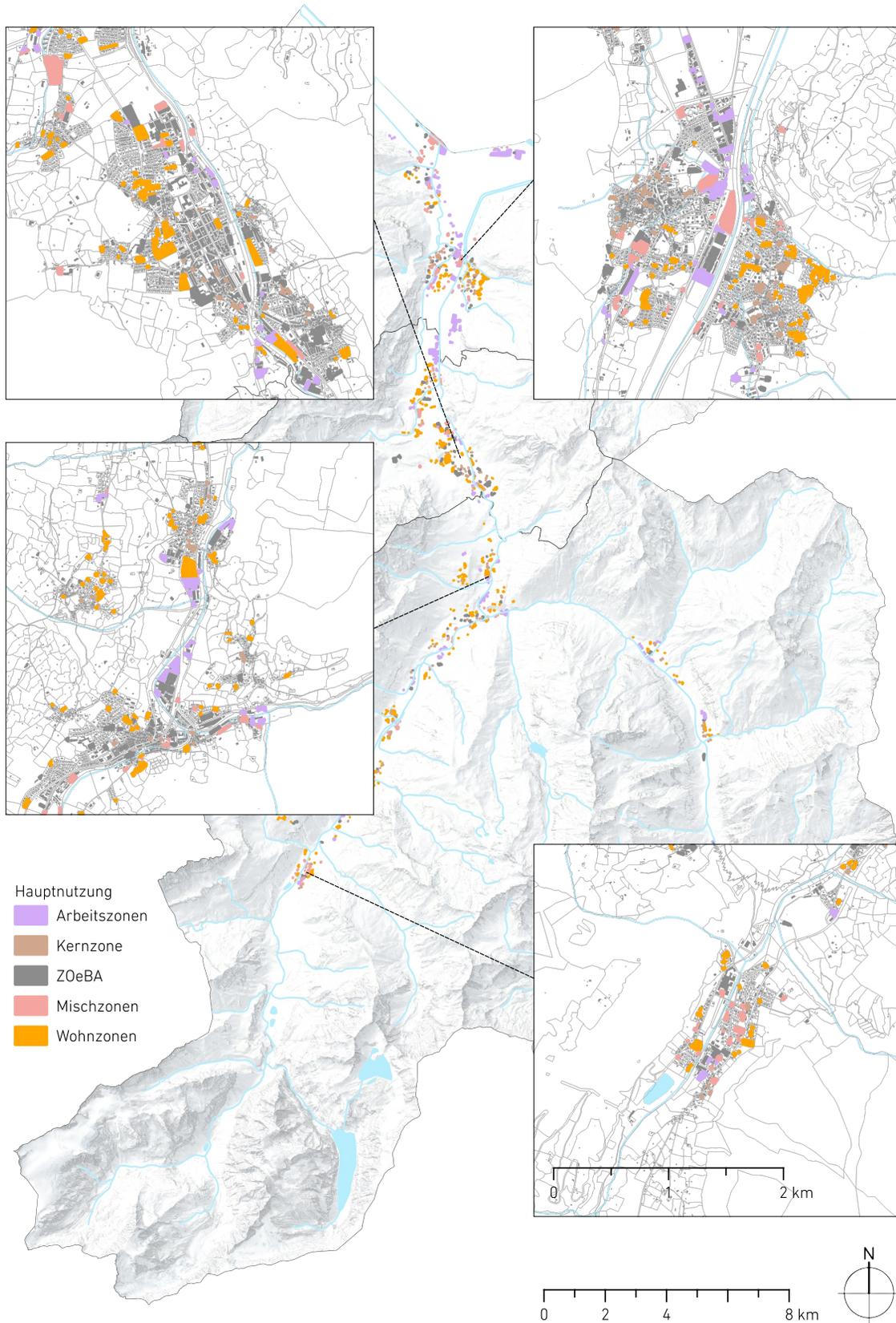


Abb.11 Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven nach **Hauptnutzung** im Kanton Glarus



Bauzonenreserven gemäss Stand UEB

Wie eingangs angemerkt, kann eine Abwandlung des Standes UEB mit *raum+* dargestellt und analysiert werden. Laut dieser *raum+*-Daten sind 122 ha unbebaut und ungenutzt, welche auf 711 Potenziale verteilt sind. Die Hauptnutzung der Reserven entspricht dem gleichen Muster wie bei den GSR: die meisten Reserven (nach Anzahl) befinden sich in Wohnzonen, während die grössten Flächenreserven in den Arbeitszonen liegen. Auch auf Gemeindeebene zeigt sich bei den UEB-Reserven eine ähnliche Verteilung nach Hauptnutzung wie bei den GSR. So liegt der Schwerpunkt in Glarus Nord klar in den Arbeitszonen, mit einem Flächenanteil von 38 % (Glarus: 25 %, Glarus Süd: 20 %). In Glarus befinden sich zudem – wie bereits bei den GSR – beträchtliche Reserven in der Zentrumszone mit öffentlichen Aufgaben (ZOeBa), mit einem Anteil von 25 %.

Abb.12 Relative Verteilung der Reserven nach UEB in Anzahl und Fläche nach Hauptnutzung

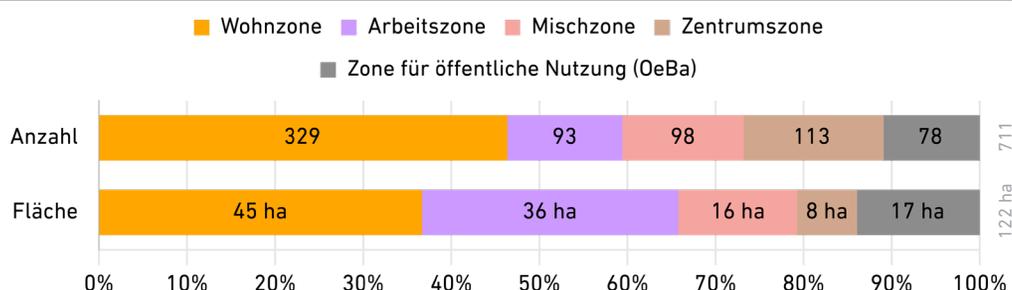
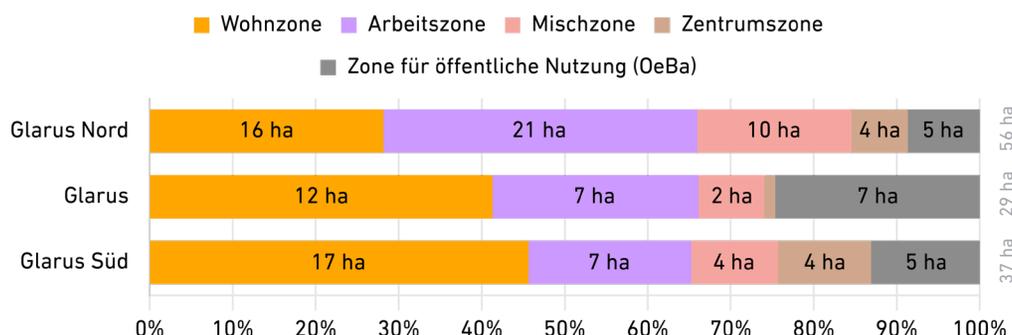
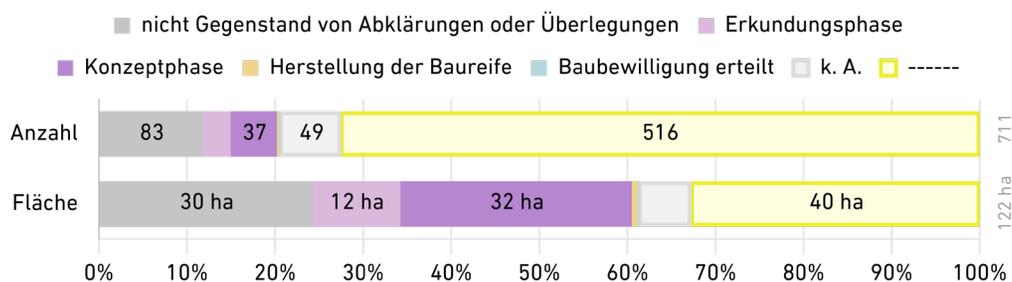


Abb.13 Relative Verteilung der Reserven nach UEB in den Glarner Gemeinden nach Hauptnutzung



Hinsichtlich des Planungsstands zeigt sich, dass die grosse Mehrheit der Potenziale (92 %) keinen konkreten Planungsaktivitäten zugewiesen sind. Die verbleibenden 8 % (60 Potenziale) befinden sich entweder in einem Konzeptstadium oder im Bewilligungsverfahren. Diese Auswertungen können als nützliches Indiz beigezogen werden, um die Aktivität und den Bedarf bei den Bauzonenreserven abzuschätzen.

Abb.14 Relative Verteilung der Reserven nach UEB in Anzahl und Fläche nach Planungsstand



Aus der Perspektive der Gemeinde (Attribut: *Gesamtbeurteilung*) erfordern 8 % der Potenziale (60 Potenziale) weitere unterstützende Aktivitäten, was jedoch 34 % der Fläche (42 ha) ausmacht. Daraus lässt sich ableiten, dass die Bemühungen gezielt auf wenige, aber grössere bzw. zentrale Reserven konzentriert werden. Diese Vorgehensweise basiert auf einer effektiven Strategie, die die Planungskapazitäten optimal nutzt. Gleichzeitig zeigt sie jedoch auch das Potenzial, Strategien zu entwickeln, die es ermöglichen, das Potenzial vieler kleinerer Reserven zu erschliessen.

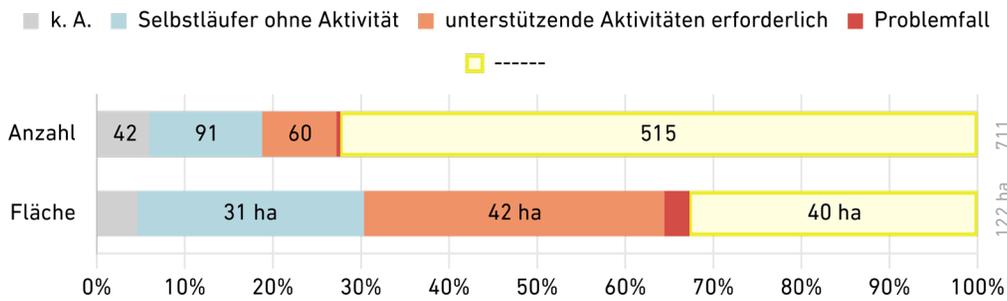


Abb.15 Relative Verteilung der Reserven nach UEB in Anzahl und Fläche nach **Gesamtbeurteilung**

Bezüglich der relativen Erreichbarkeit dieser Reserven (gemessen anhand der ÖV-Güteklassen) zeigt sich, dass nur wenige Flächen gut erreichbar sind. Lediglich 12 % der Reservefläche (15 ha) entfallen auf die Güteklassen A–C. Der überwiegende Teil der Reserven verteilt sich hingegen auf die Güteklasse D mit 48 % (59 ha) oder auf Bereiche ohne zugewiesene Güteklasse, die 39 % (48 ha) ausmachen. Dieses Verhältnis wird sogar extremer, wenn die Reserveflächen nach Hauptnutzung betrachtet werden: fast 68 % der Arbeitszonenreserven (24 ha) haben keine ÖV-Güteklasse.

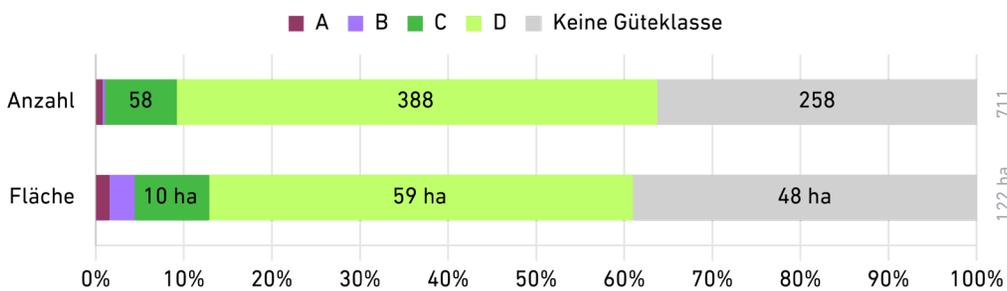


Abb.16 Relative Verteilung der Reserven nach UEB in Anzahl und Fläche nach **ÖV-Güteklasse**

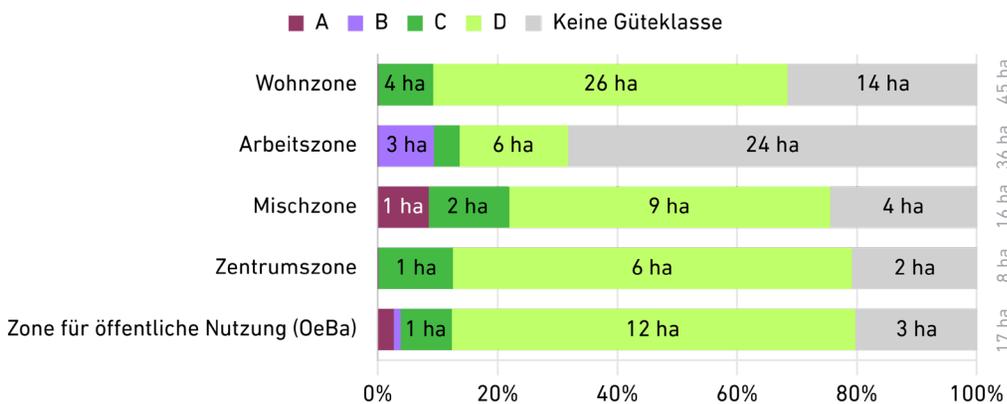


Abb.17 Relative Verteilung der Reserven nach UEB nach **Hauptnutzung und ÖV-Güteklasse**

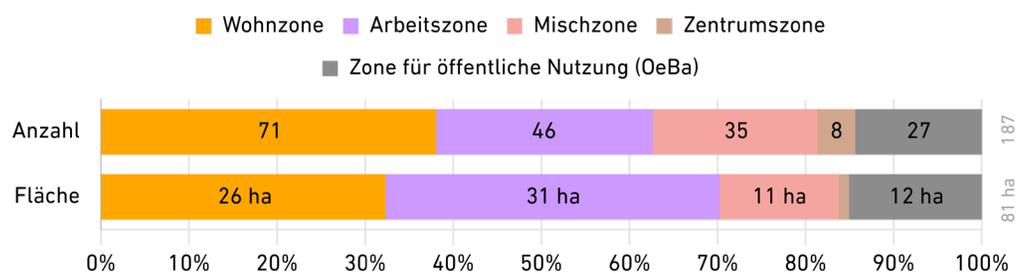
Schlüsselpotenziale

Im folgenden Abschnitt gehen wir näher auf die Schlüsselpotenziale ein, welche 187 Potenziale im Umfang von 81 ha ausmachen. Dabei handelt es sich um Potenziale, die grösser als 2000 m² sind und den Potenzialtypen Innenentwicklungspotenzial sowie Aussenreserve zugeordnet werden – wobei Letztere im Sinne der haushälterischen Bodennutzung als nachrangig zu betrachten sind. Die Schlüsselpotenziale wurden im Rahmen dieser Ersterhebung systematisch auch in ihren qualitativen Merkmalen erhoben. Dies ermöglicht eine detailliertere Analyse und Beschreibung dieser bedeutenden Reservetypen, beispielsweise aus der Perspektive des Mobilisierungspotenzials oder des erforderlichen Planungsaufwands.

Hauptnutzung

Die Mehrheit der Potenziale (71 Potenziale, 38 %) befindet sich in Wohnzonen, was eine Fläche von 26 ha umfasst. Die nächstgrössere Gruppe an Reserven liegt in den Arbeitszonen, mit 46 Potenzialen (25 %). Diese sind jedoch nahezu doppelt so gross wie die durchschnittliche Fläche der Potenziale in Wohnzonen und machen insgesamt 38 % der Fläche aus (31 ha). Im Einklang mit der vorherigen Analyse bieten auch die Zonen für öffentliche Nutzung erhebliche Reserven – sowohl in Bezug auf die Fläche als auch die Anzahl der Potenziale. Diese machen rund 15 % der Gesamtfläche aus und entsprechen 12 ha.

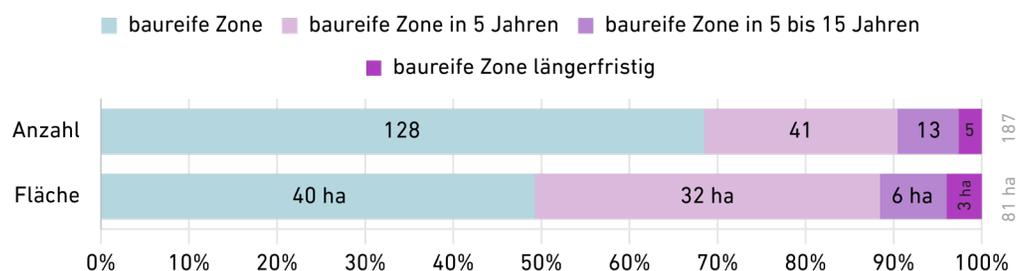
Abb.18 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach Hauptnutzung



Baureife und Mobilisierung

Rund zwei Drittel der Schlüsselpotenziale (68 % bzw. 128 Potenziale) werden als baureif eingestuft. Weitere 22 % (41 Potenziale) erreichen in den kommenden fünf Jahren die Baureife. Somit wäre der Grossteil der Schlüsselpotenziale kurzfristig oder mittelfristig nutzbar, was auf eine bereits fortschreitende Planung oder einfache Realisierbarkeit hinweist. Gleichzeitig zeigt sich jedoch, dass ein kleinerer Anteil noch einer intensiveren Planung oder weiterer Entwicklungsmassnahmen bedarf. Die Analyse des Planungsstandes bestätigt, dass 45 % der Schlüsselpotenzialflächen sich in der Erkundungs- oder Konzeptphase befinden.

Abb.19 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach Stand der Baureife



Ferner wurde während der Erhebung festgehalten, dass rund 32 % der Schlüsselpotenziale (59 Potenziale) weitere unterstützende Aktivitäten seitens der Gemeinden erfordern, um mobilisiert werden zu können. Diese Zahlen aus der Gesamtbeurteilung verdeutlichen, dass der Begriff «Schlüsselpotenziale» mit dem Wissen und planerischen Bemühungen der Gemeinden übereinstimmt. Detaillierte Mobilisierungshindernisse (z.B. Immissionen, Dienstbarkeiten, Nutzungskonflikte) wurden nicht systematisch im Rahmen der Ersterhebung aufgenommen.

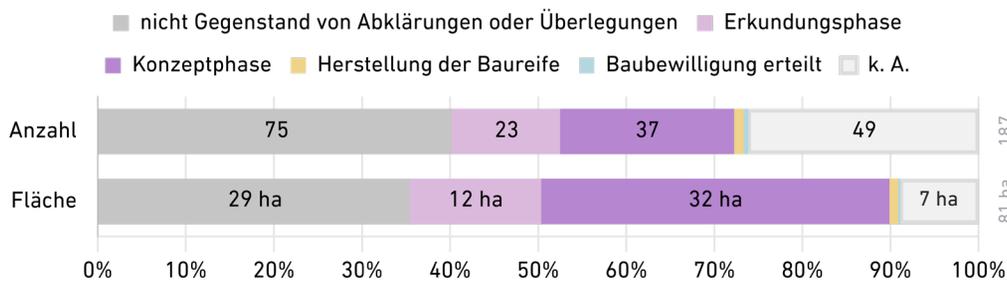


Abb.20 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach **Planungsstand**

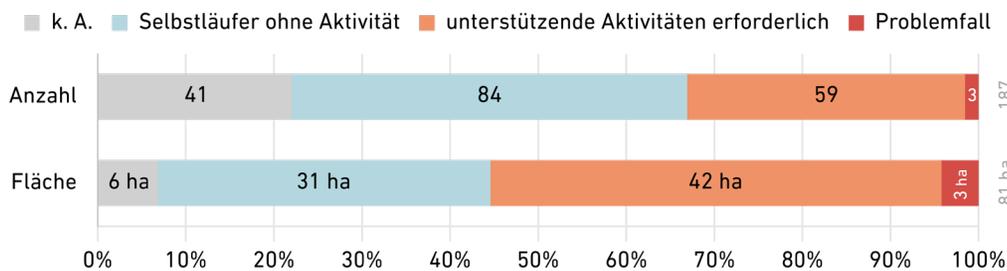


Abb.21 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach **Gesamtbeurteilung**

Eigentumsverhältnisse und Eigentümerinteresse

Betrachtet man die Eigentumskategorien, so befinden sich 44 % der Potenziale (82 Potenziale) im Besitz privater Personen, während juristische Personen 26 % (48 Potenziale) ausmachen. Bemerkenswert sind die 52 Potenziale mit über 40 % der Gesamtfläche, welche sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden. Dies bedeutet, dass neben der Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen ein erheblicher Teil der Potenziale für übergeordnete räumliche Entwicklungsziele genutzt werden könnte.

Hinsichtlich des Eigentümerinteresses zeigt die Analyse, dass bei insgesamt 61 % der Potenziale (115 Potenziale) entweder ein neutraler Standpunkt vorliegt oder keine Daten zum Interesse verfügbar sind. Lediglich 7 % der Eigentümer äussern eine ausdrücklich

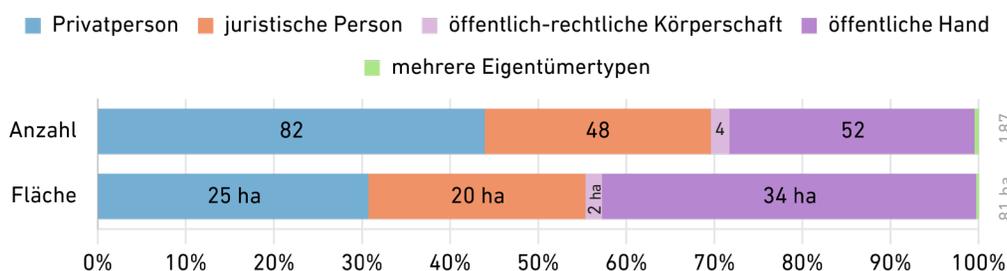
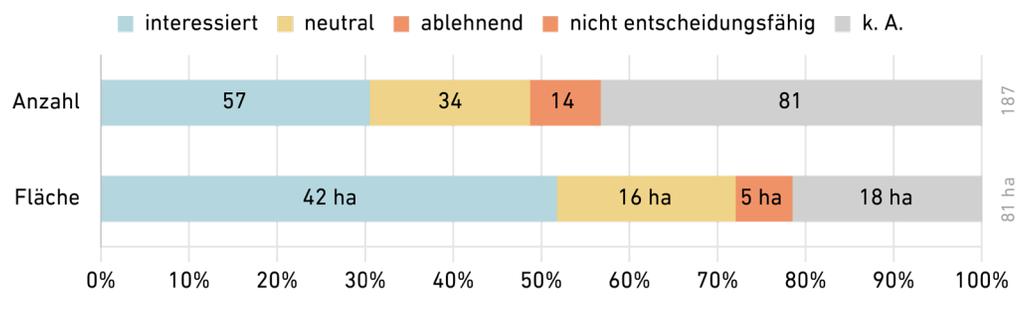


Abb.22 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach **Eigentümerkategorie**

ablehnende Haltung. Bemerkenswert ist jedoch, dass bei rund 30 % der Parzellen ein aktives Interesse der Eigentümer an einer Entwicklung besteht. Diese Verteilung findet sich in ähnlicher Ausprägung über alle Eigentümerkategorien hinweg. Die Hauptherausforderung für die Mobilisierung scheint dabei weniger in einer aktiven Ablehnung durch die Eigentümer zu liegen, sondern vielmehr im hohen Anteil jener Eigentümer (43 %), die keine explizite Interessenlage kommunizieren.

Abb.23 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach Eigentümerinteresse



Die Analyse des Eigentümerinteresses nach dem Stand der Baureife zeigt, dass die Reserven von interessierten Eigentümern, die erst in den nächsten fünf Jahren baureif werden, mit 28 Hektaren mehr als doppelt so gross sind wie bei bereits baureifen Parzellen (13 ha). Man könnte hypothesieren, dass die Baureife durch das Eigentümerinteresse vorangetrieben wird, wodurch die Zielsetzung der Innenentwicklung vor Aussenentwicklung potenziell geschwächt werden könnte. Der Anteil interessierter Eigentümerschaften ist in den Arbeitszonen mit Abstand am höchsten.

Abb.24 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale nach Stand der Baureife und Eigentümerinteresse

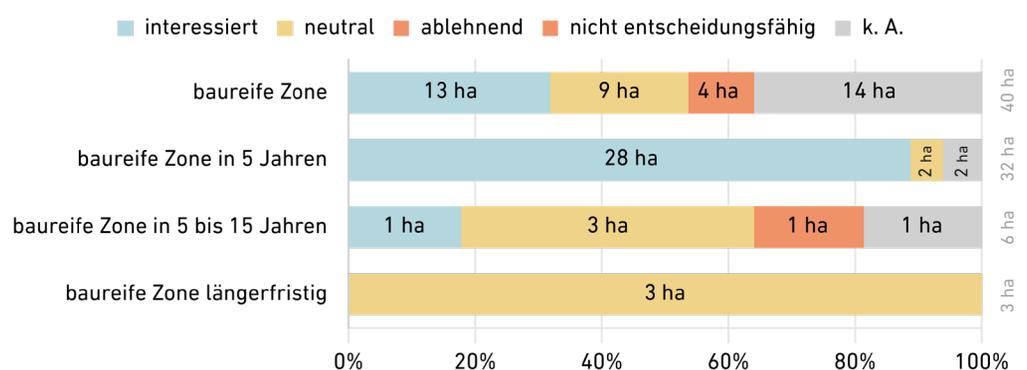
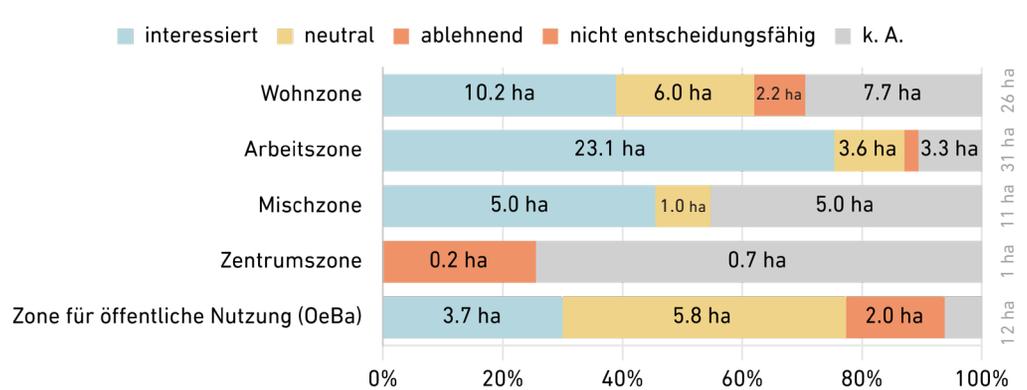


Abb.25 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale nach Hauptnutzung und Eigentümerinteresse



3.2 Arbeitszonenmanagement

Das Arbeitszonenmanagement (AZM) ist eine komplexe Verbundaufgabe zwischen Kanton und Gemeinden. Hierfür bildet *raum+* eine ideale Grundlage, da die Methodik nicht nur eine Verbindung zwischen diesen Ebenen herstellt, sondern auch qualitative Informationen integriert, um die Verfügbarkeit und den Bedarf der Nutzungsreserven langfristig abzustimmen.

Da das AZM nicht ein Produkt, aber ein Instrument zur Steuerung und Koordination der Prozesse in den Arbeitszonen ist, kann es mit einer reinen Berichterstattung nicht abgefertigt werden und erfordert mehr als nur eine Erfassung von Reserveflächen. Hier ermöglicht *raum+* eine laufende Pflege und Anpassung der Daten, wodurch eine stets aktuelle Übersicht über Reserveflächen und Arbeitsstätten gewährleistet werden kann. Letztlich ist solch ein AZM unverzichtbar für die Schaffung neuer Arbeitszonen, wie es durch Bundesrecht (Art. 30a Abs. 2 RPV) vorgeschrieben ist.

Im vorliegenden Kapitel werden die ersten Bestandteile des AZM aus Sicht Daten vorgestellt. Analog zu den vorherigen Kapiteln wird eine Übersicht zu den Gesamtsiedlungsreserven in den Arbeitszonen ausgewertet, welche alle drei Potenzialtypen (Innenentwicklungspotenzial, Aussenreserve, Baulücke) beinhaltet. Es folgt eine Vertiefung der Analyse anhand der Schlüsselpotenziale in den Arbeitszonen (Parzellen mit einer Fläche von mehr als 2000 m²). Abschliessend wird eine Auswertung der Arbeitsstätten (bebaute Potenziale) präsentiert.

Arbeitszonenreserven

Die Arbeitszonenreserven im Kanton zeichnen sich durch eine erhebliche Bandbreite in ihrer Parzellengrösse aus. Von den insgesamt 201 Potenzialen sind 12 (6 %) grösser als eine Hektare und machen allein 38 % der gesamten Reservefläche aus. Diese Konzentration von wenigen grossen Flächen bestätigt die Ausscheidung von Entwicklungsschwerpunkten (ESP) im Richtplan, um koordiniert die grossen Reserven zu aktivieren. Es verdeutlicht zudem, dass, obwohl alle Potenziale formell nur in einem Zonentyp liegen, eine Heterogenität hinsichtlich ihrer Widmung, Funktion und räumlichen Anforderungen besteht.

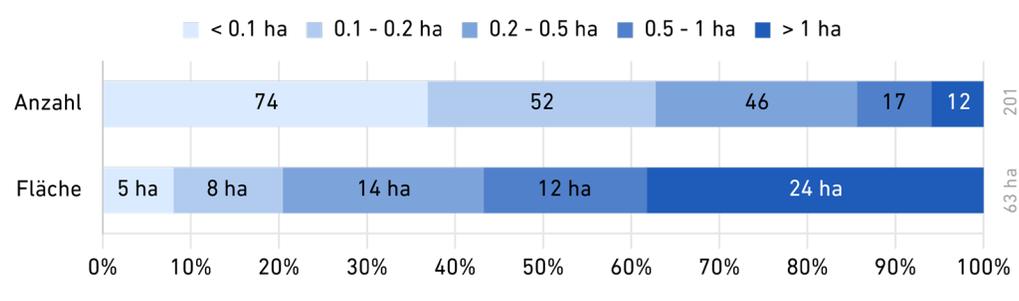


Abb.26 Relative Verteilung der Arbeitszonenreserve in Anzahl und Fläche nach Flächengrösse

Ein erheblicher Teil der unbebauten Reserven in der Arbeitszone wird bereits für spezifische Zwecke genutzt. So entfallen 32 % der Fläche (20 ha) auf Lagerflächen, während 10 % (6 ha) derzeit als Parkplätze dienen. Berücksichtigt man zusätzlich das Eigentümerinteresse in Abhängigkeit der Nutzung gemäss Abb. 28⁵, wird ersichtlich, dass zwischen 3.6 ha (Kategorie «interessiert») und 13.6 ha (einschliesslich der Kategorien «neutral» und «k. A.») der Lagernutzungen als Potenzial für die Innenentwicklung verfügbar sind.

Abb.27 Relative Verteilung der Arbeitszonenreserve in Anzahl und Fläche nach Präzisierung zur Nutzung

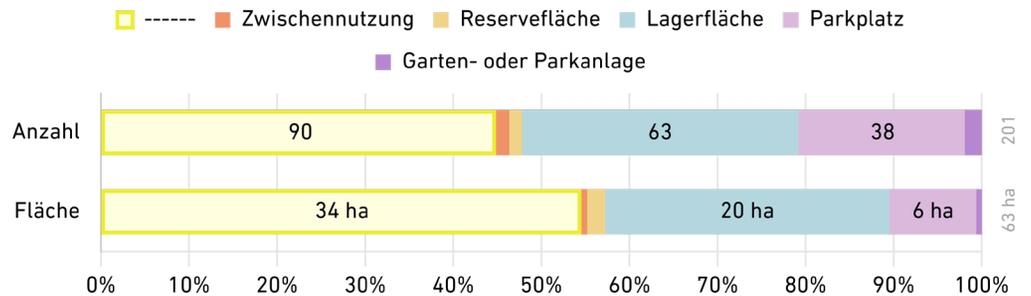
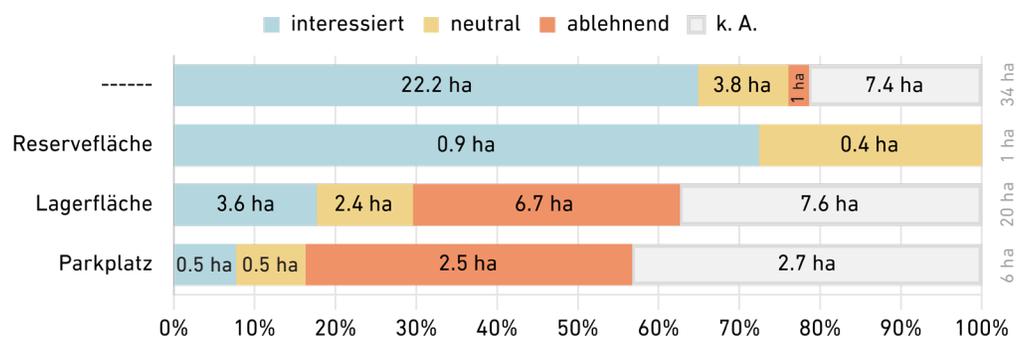


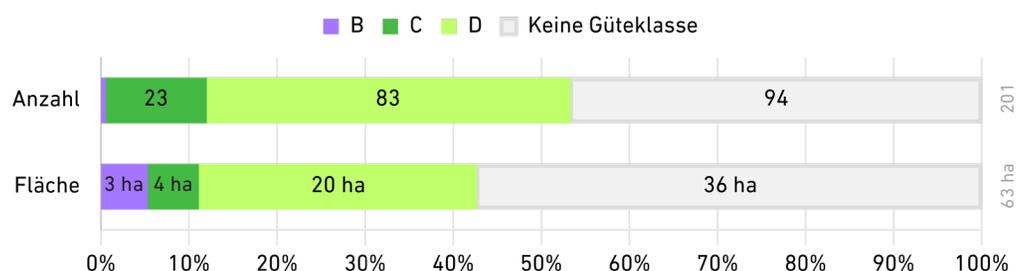
Abb.28 Relative Verteilung der Arbeitszonenreserve nach Präzisierung zur Nutzung und Eigentümerinteresse



⁵ Potenziale mit Zwischennutzungen und Garten- oder Parkanlagen wurden aufgrund deren vernachlässigbaren Fläche von je 0.4 ha in der Abbildung weggelassen.

Betrachtet man die Potenzialtypen, so wird deutlich, dass Aussenreserven den grössten Anteil ausmachen. Mit 52 % der Fläche (32 ha, 45 Potenziale) ist dieser Typ bei Weitem der häufigste. Dieses Muster spiegelt sich auch in der Anbindung an den öffentlichen Verkehr wider: 88 % der Fläche aller Potenziale befinden sich entweder in der ÖV-Güteklasse D oder in Bereichen ohne definierte Güteklasse. Diese Ergebnisse verdeutlichen die Notwendigkeit begleitender Investitionen und planerischer Massnahmen, insbesondere im Bereich der Verkehrsinfrastruktur. Ohne gezielte Verbesserungen drohen potenzielle Engpässe bzw. verschärfen sich die Verkehrsprobleme auf den Hauptachsen.

Abb.29 Relative Verteilung der Arbeitszonenreserve in Anzahl und Fläche nach ÖV-Güteklasse



Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen

In der folgenden Analyse werden sogenannte Schlüsselpotenziale betrachtet – Potenziale grösser als 2000 m² der Typen Innenentwicklungspotenziale und Aussenreserven, die insgesamt 50 Hektaren und 81 Potenziale ausmachen.

Eigentümerkategorien

Die Mehrheit der Potenziale (57 %, 45 Potenziale) befindet sich im Besitz juristischer Personen, während 20 % (18 Potenziale) der öffentlichen Hand gehören. Bemerkenswert ist, dass die öffentliche Hand mit 34 % der Gesamtfläche (19 Hektaren) einen überproportional grossen Flächenanteil hält. Die durchschnittliche Fläche dieser Potenziale beträgt 1.12 ha und ist damit deutlich grösser als bei anderen Eigentümerkategorien, wie juristischen Personen (0.55 ha) oder privaten Eigentümern (0.47 ha). Dies verdeutlicht, das erhebliche Potenzial um die räumliche und wirtschaftliche Entwicklung des Kantons aktiv mitzugestalten.

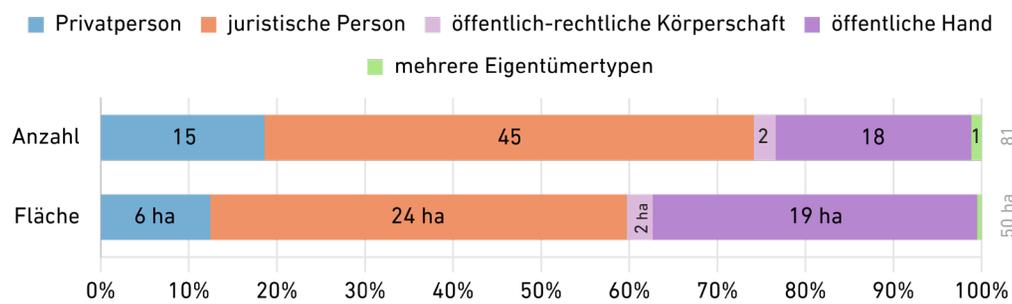


Abb.30 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen in Anzahl und Fläche nach **Eigentümerkategorie**

Eigentümerinteresse

Das Interesse der Eigentümer an der Entwicklung dieser Potenziale ist insgesamt geringer als bei der Gesamtsiedlungsreserve (GSR). Lediglich 32 % der Potenziale (27 ha) befinden sich im Besitz von Eigentümern, die an einer Entwicklung interessiert sind. Diese Potenziale von interessierten Eigentümern zeichnen sich jedoch durch eine überdurchschnittliche Grösse aus (durchschnittlich 1.12 ha). Demgegenüber stehen ablehnende Eigentümer mit kleineren Potenzialflächen: 16 Potenziale (6 Hektaren) mit einer durchschnittlichen Grösse von 0.42 ha.

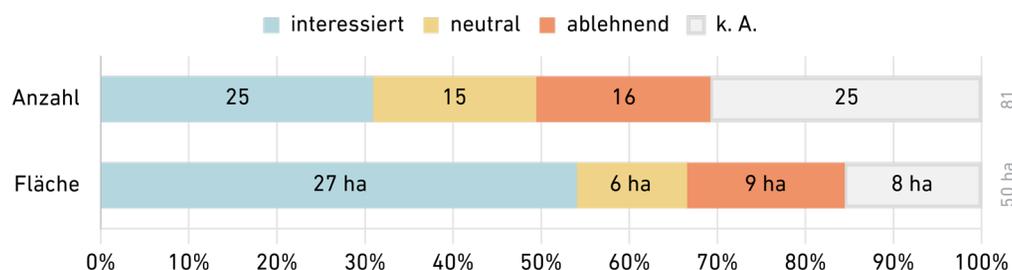
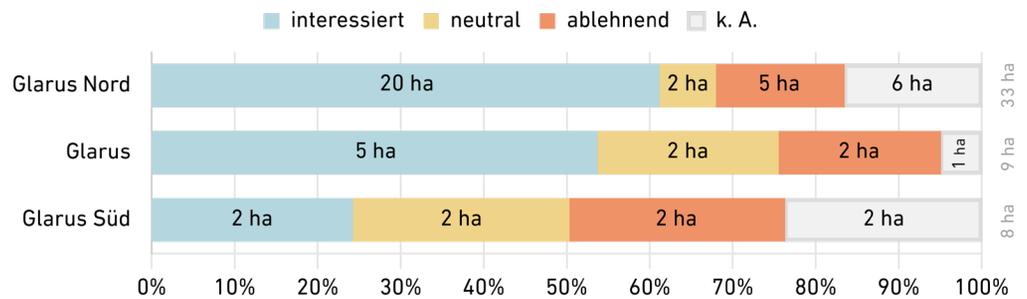


Abb.31 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen in Anzahl und Fläche nach **Eigentümerinteresse**

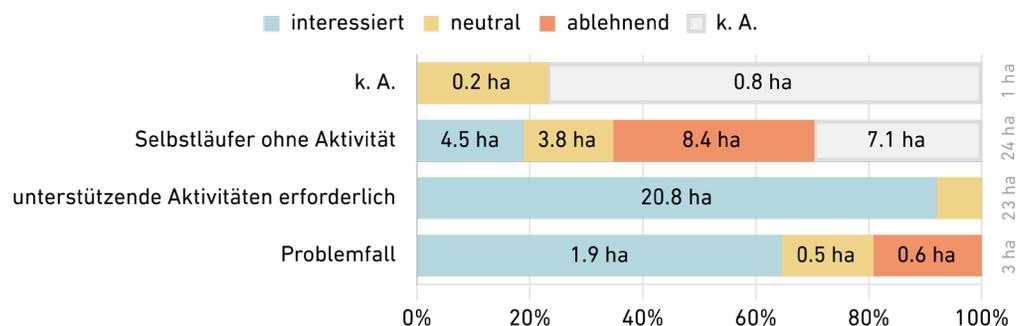
Das grösste Interesse seitens der Eigentümer besteht in Glarus Nord, wo auch die meisten Bautätigkeiten und das stärkste wirtschaftliche Interesse zu verzeichnen sind. Auffallend ist, dass Glarus Süd sowohl das grösste ablehnende als auch das geringste Eigentümerinteresse aufweist. Dies spiegelt die aktuelle räumlich-funktionale Ausrichtung von Glarus Süd wider, welche sich primär auf bestehende Arbeitsstätten (z. B. in Misch- und Zentrumszonen) sowie auf Wohnnutzung fokussiert.

Abb.32 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen in den Glarner Gemeinden nach **Eigentümerinteresse**



Zuletzt zeigt die Überlagerung zwischen Eigentümerinteresse und Gesamteinschätzung ein eindeutiges Muster: Die Gemeinden unterstützen jene Potenziale, bei denen auch seitens der Eigentümer Interesse an einer Mobilisierung besteht. Die Mehrheit der Potenziale mit ablehnendem Interesse wird als «Selbstläufer» eingestuft und daher von den Gemeinden nicht aktiv angegangen. Besonders interessant sind jedoch die Fälle, die als «Problemfall» kategorisiert werden und ebenfalls ablehnendes Interesse aufweisen. Hier kann vermutet werden, dass es sich um Reserven handelt, die eine hohe Relevanz für die übergeordneten raumplanerischen Ziele aufweisen und wo sich der zusätzliche Aufwand lohnt, um auf die Eigentümer zuzugehen und diese Reserven zu aktivieren.

Abb.33 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen nach **Gesamtbewertung und Eigentümerinteresse**



Planungsstand

Mehr als die Hälfte (54 %) der Potenziale (20 ha, 44 Potenziale) sind nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen. Hingegen sind 37 % der Flächen (19 ha, 13 Potenziale) in der Konzeptphase, während 17 % (9 ha, 11 Potenziale) sich noch in frühen Planungsstadien, der sogenannten Erkundungsphase, befinden. Diese Verteilung verdeutlicht, dass trotz der insgesamt geringeren Eigentümerinteressen ein substanzielles Engagement besteht, insbesondere bei wenigen zentralen und strategisch wichtigen Reserveflächen, und ermöglicht einen klaren Fokus auf grössere Schlüsselareale des künftigen AZM.

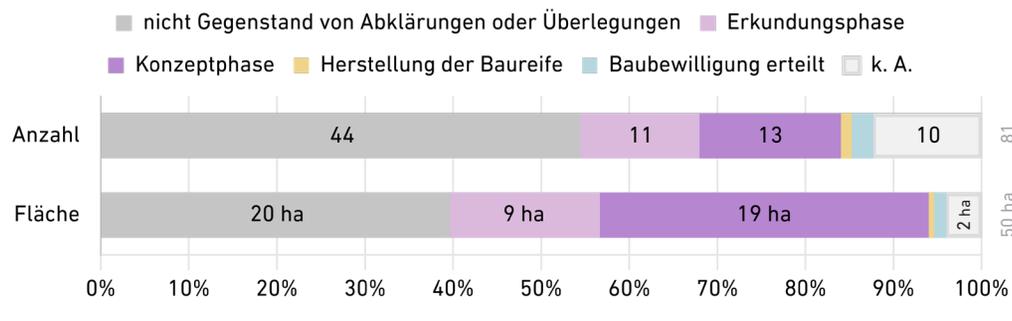


Abb.34 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen in Anzahl und Fläche nach **Planungsstand**

Mobilisierung

Die überwiegende Mehrheit der Potenziale (98 %) ist entweder bereits baureif oder wird dies innerhalb der nächsten fünf Jahre erreichen, wobei letztere Kategorie 17 % der Gesamtmenge ausmacht. Während konkrete Mobilisierungshindernisse im Rahmen der Ersterhebung nicht systematisch erfasst wurden, lässt sich bei der Betrachtung der Naturgefahrensituation feststellen, dass 53 % der Potenziale (43 Flächen) keinerlei Gefährdung oder nur eine Restgefahr aufweisen. Die andere Hälfte der Potenziale (38 Flächen) befindet sich in Bereichen mit möglicher Gefährdung durch Hochwasser oder Murgänge. Bei über 90 % dieser Flächen schätzen die Gemeinden die Tragweite jedoch als neutral ein, also als nicht erschwerend für eine Entwicklung.

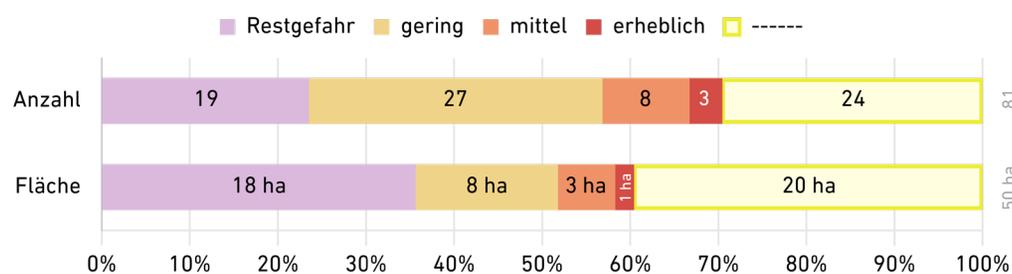


Abb.35 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen in Anzahl und Fläche nach **Gefährdung durch Naturgefahren**

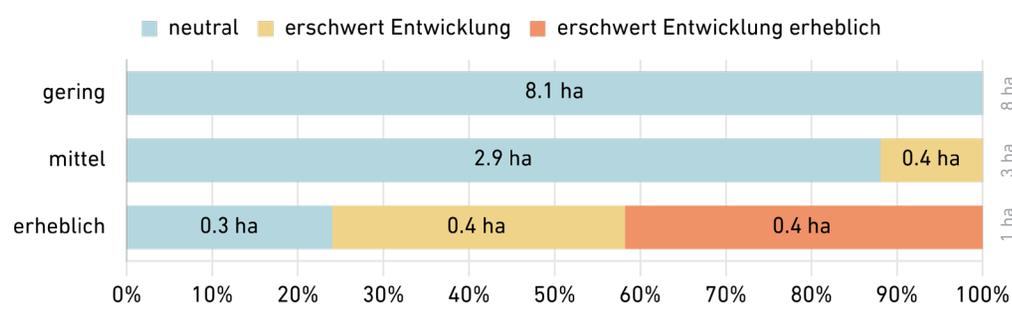


Abb.36 Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen nach **Gefährdung durch Naturgefahren** und **Tragweite der Naturgefahren**

Arbeitsstätten

6

Nach Abzug der 47 ha zweckgebundener Arbeitszonen und gemäss dem Stand der Grundlagen, beschrieben am Anfang des Kapitels.

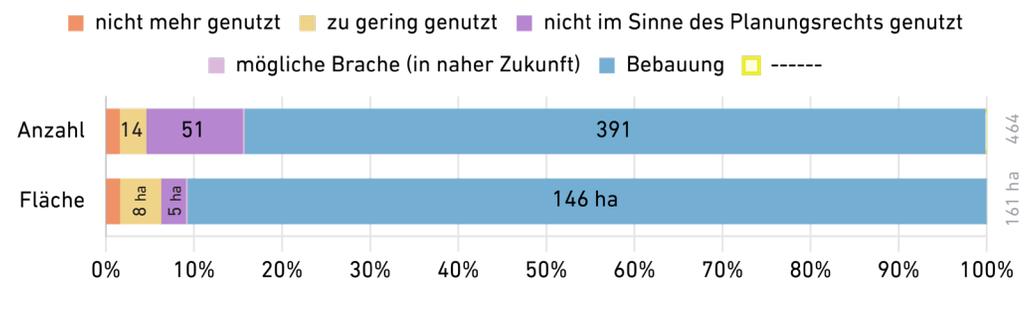
Von den insgesamt rund 227 ha Arbeitszonen im Kanton⁶ sind etwa 161 ha bereits überbaut oder intensiv genutzt, während rund 63 ha als Arbeitszonenreserve verbleiben und damit einen Reserveanteil von etwa 28 % ergeben. Hinzu kommen Reserven von etwa 35 ha in Mischzonen und 18 ha in Zentrumszonen, die partiell für Arbeitsnutzungen infrage kommen könnten.

Die Analyse im folgenden Abschnitt bezieht sich auf Daten zu den Arbeitsstätten, die zum Stand der Erhebungen 161 ha bebauter Parzellen in den Arbeitszonen umfassen und als einer der Bausteine für das zukünftige Arbeitszonenmanagement (AZM) erhoben wurden.

Stand der Überbauung/Nutzung

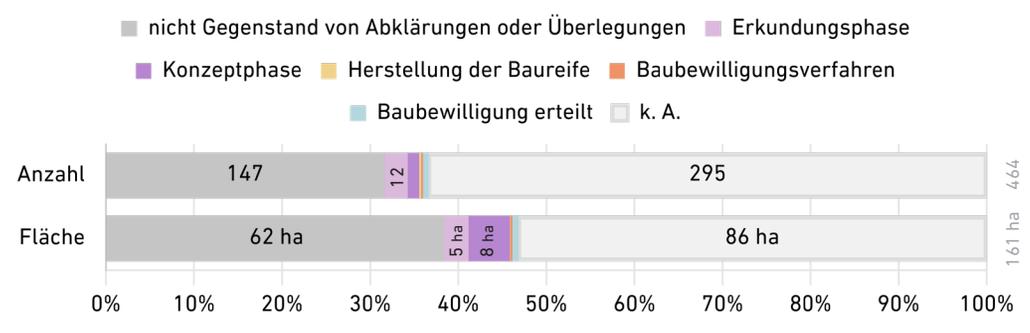
Die überwiegende Mehrheit (91 %) der Arbeitsstätten wird normal genutzt, während 2 % (2.5 ha) nicht mehr genutzt werden, 5 % (7.6 ha) als zu gering genutzt gelten und 3 % (4.5 ha) nicht im Sinne der Planung genutzt werden. Die letzte Kategorie deutet auf (teils historisch gewachsene) Wohnnutzungen in den Arbeitszonen hin und bezeichnet eine komplexe Aufgabe aus planerischer Sicht (allfällige Überarbeitung der Nutzungsplanung unter Einbezug der Bestandesgarantie).

Abb.37 Relative Verteilung der Arbeitsstätten in Anzahl und Fläche nach Stand der Überbauung/Nutzung



Der Planungsstand zeigt, dass weniger als 5 % (7.6 ha) der Arbeitszonen bereits konkreten Aktivitäten zugeordnet wurden. Die grosse Anzahl an Flächen ohne Angaben (391) verdeutlicht, dass weitere Bemühungen hinsichtlich einer fortschreitenden und systematischen Erfassung der Arbeitsstätten im Rahmen des AZM notwendig sind. Der Aufwand betrifft nicht nur die Erfassung, sondern auch die laufende Bewirtschaftung, von der gesamthaft erheblichen Anzahl von 464 bebauten Potenzialen.

Abb.38 Relative Verteilung der Arbeitsstätten in Anzahl und Fläche nach Planungsstand



ÖV-Erschliessung

Die Arbeitsstätten liegen tendenziell näher am Siedlungsgebiet und verfügen über höhere ÖV-Erschliessung als bei den GSR in den Arbeitszonen. Dennoch verfügen 39 % der erfassten Arbeitsstätten über keine ÖV-Güteklasse – dieser Wert könnte als Mindestziel dienen, um den Anteil der unbebauten Reserven mit unzureichender ÖV-Erschliessung (derzeit 60 %) gezielt zu reduzieren. Der Gemeindevergleich zeigt, dass die Erschliessungsqualität eine Herausforderung für den ganzen Kanton im ähnlichen Masse darstellt.

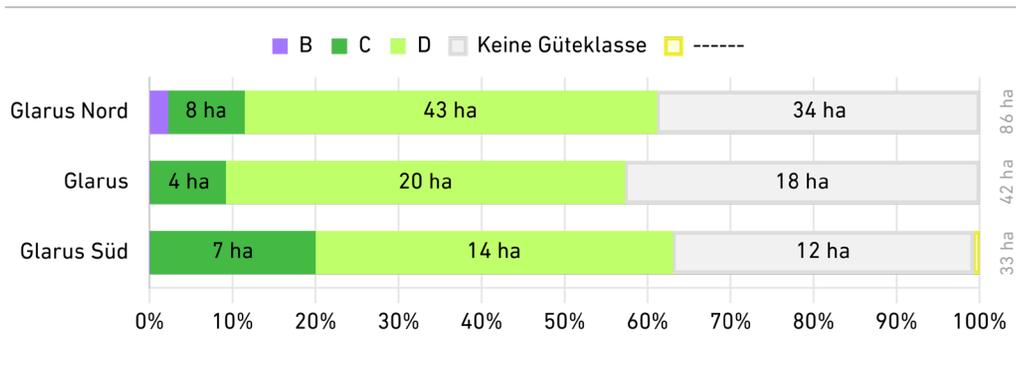


Abb.39 Relative Verteilung der Arbeitsstätten in den Glarner Gemeinden nach ÖV-Güteklasse

3.3 Interkantonale Einordnung

Um die Grösse der Bauzonenreserve verschiedener Kantone und Gemeinden einzuordnen, werden die Zahlen in zwei Verhältnisse gesetzt: einerseits der Reserveanteil an der Bauzone und andererseits die Reserve pro Raumnutzer/-in (RN). Ersterer beschreibt den Anteil der identifizierten Reserve an der gesamten Bauzonenfläche. Das Ziel der Innenentwicklung ist aber eine Erhöhung der Nutzungsdichte, weshalb die Reservefläche durch die Anzahl Raumnutzer/-innen geteilt wird, um eine aussagekräftige Vergleichsgrösse zu erhalten.

Tab. 3 Flächenkategorien und wesentliche Merkmale der Gesamtsiedlungsreserve

	GL	SG	AI	AR	TG
Reserveanteil an der Bauzone	10.2%	10%	13%	13%	10%
Reserve pro Raumnutzer/-in	20 m ²	16 m ²	22 m ²	23 m ²	24 m ²
	2024	2021	2018	2019	2022

Reserveanteil an der Bauzone

Mit einer gesamten Bauzonenfläche von 1195 ha und einer Reservefläche von 122 ha gemäss technischer Richtlinie UEB ergibt sich ein Reserveanteil von 10.2 %. Dieser Wert wird in Tab. 3 mit anderen Kantonen in der Ostschweiz verglichen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Datenstände in den Kantonen und vor dem Hintergrund, dass der Reserveanteil seit dem Inkrafttreten von RPG 1 im Jahr 2014 in allen Kantonen stetig zurückgeht, ist der Wert von ca. 10 % in erster Linie ähnlich hoch wie in vergleichbaren Kantonen der Ostschweiz.

Reserve pro RN

Mit einer ständigen Wohnbevölkerung im Kanton von 42'056 Personen und einer Anzahl Beschäftigter in Vollzeitäquivalenten von 17'343 ergeben sich für 2023 insgesamt 59'399 Raumnutzerinnen und Raumnutzer. Mit den 122 ha Reserve gemäss UEB ergibt das eine kantonale Reserve pro RN von 20 m², wobei sich der Wert in den drei Gemeinden gemäss Tab. 3 stark unterscheidet. Dies ist auf die Raumnutzerdichte zurückzuführen: Je höher die Dichte in den bebauten Bauzonen, desto tiefer die Reserve pro Raumnutzer unter der Annahme, dass der Reserveanteil an der Bauzone in allen Gemeinden ähnlich hoch ist.

Zusammenfassend kann gesagt werden: Sowohl der Reserveanteil an der Bauzone wie auch die Reserve pro RN bewegen sich auf einem ähnlichen Niveau wie in vergleichbaren Kantonen. Was aber bedeuten 10.2 % bzw. 20 m² im Hinblick auf die Innenentwicklung? Das RPG verlangt von den Gemeinden die Dimensionierung ihrer Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre und die konsequente Mobilisierung ihrer inneren Nutzungsreserven.

Der Bedarf ergibt sich einerseits aus der Bevölkerungsentwicklung und andererseits aus anzustrebenden Dichten. Dafür stützen sich die Kantone auf die Szenarien des BFS: Glarus bezieht sich im Richtplan auf das Szenario «Hoch» mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum zwischen 2025 bis 2040 von 0.61 % und damit total ca. 10 % in 15 Jahren. Die effektive Bevölkerungsentwicklung zwischen 2019 und 2023 lag bei 0.71 % und damit sogar über dem höchsten BFS-Szenario, siehe Abb. 40. Auf den ersten Blick bedeutet dies: Der Reserveanteil ist gleich gross wie das erwartete Wachstum und damit im gesetzlich grünen Bereich.

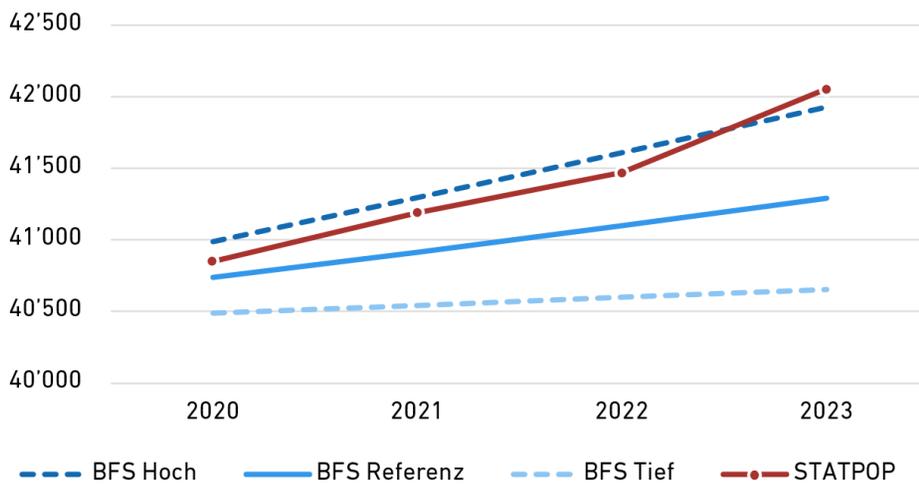


Abb. 40 Ständige Wohnbevölkerung: BFS-Szenarien (BFS 2020) und effektive Entwicklung (STATPOP 2023).

Das Bild muss dabei weiter differenziert werden:

- Mit der bereits laufenden und auch angestrebten Verdichtung im Bestand wird ein zunehmender Teil dieser Entwicklung auf bereits bebauten Flächen aufgenommen.
- Wenn der Begriff der Reserve geöffnet wird und sowohl zur Bebauung geeignete Teilparzellen wie auch heute als Parkplätze oder Lagerflächen genutzte Flächen als überbaubar berücksichtigt werden, steigt die Gesamtsiedlungsreserve auf 179 ha und der Reserveanteil auf über 15 % an.
- Obwohl die effektive Entwicklung in den vergangenen Jahren über den BFS-Szenarien lag, ist eine Verlangsamung des Wachstums wahrscheinlicher als eine Beschleunigung.

Vor diesem Hintergrund sind die Reserven absolut gesehen eher am oberen Rand und es gilt weiterhin die Devise «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung».

Qualitative Merkmale im Vergleich

Neben der rein quantitativen Betrachtung können aber auch verschiedene Merkmale der Flächen ausgewertet werden. Im Folgenden werden drei ausgewählte Anteile im interkantonalen Vergleich gezeigt⁷, und diese offenbaren für den Kanton Glarus dabei das folgende Bild.

Vergleichsweise hoher Anteil an Reserve im öffentlichen Eigentum

Die öffentliche Hand und insbesondere die Gemeinden verfügen über beträchtliche Bauzonenreserven und damit über ideale Voraussetzungen, um die räumliche Entwicklung gezielt und im öffentlichen Interesse zu steuern. Diese Chance sollte langfristig und strategisch genutzt werden.

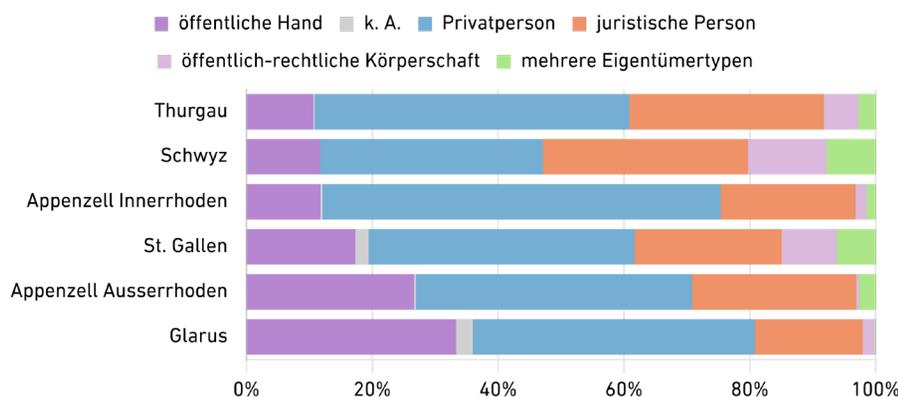


Abb. 41 Relative Verteilung der vergleichbaren Gesamtsiedlungsreserve in verschiedenen Kantonen nach Eigentümerkategorie

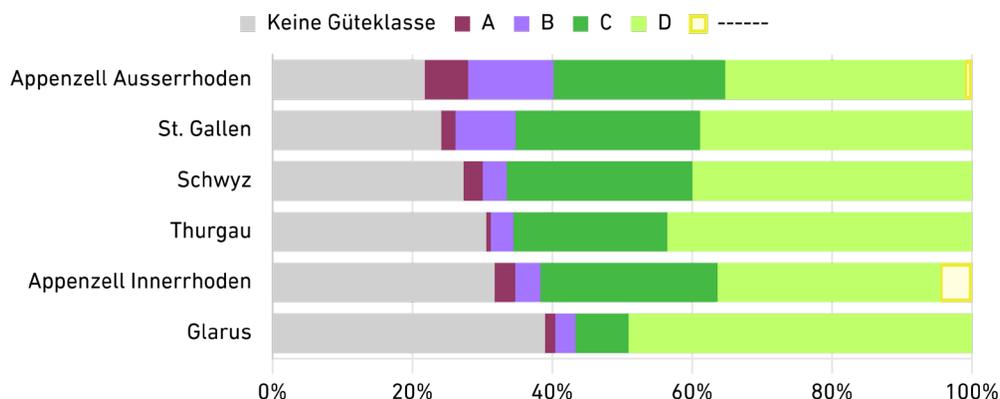
7

Für die Sicherstellung eines vergleichbaren Datenstandes werden folgende Filter angewendet: Hauptnutzung: WMKAÖ-Zonen | Präzisierung zur Nutzung: -----, Zwischennutzung, Reservefläche | Stand der Überbauung/Nutzung: ungebaut | Erwünschte zukünftige Nutzung: Bauzonen || Datenstand: Aktuell (20.02.2025)

Vergleichsweise hoher Anteil an Reserve ohne ÖV-Güteklasse

Bereits heute ist die Verkehrssituation an gewissen neuralgischen Punkten überlastet. Fehlende und unattraktive ÖV-Erschliessung wird diese Probleme weiter verschärfen und stellt ein Risiko für die Lebens- und Standortattraktivität dar. Trotz den suboptimalen Voraussetzungen als Alpental in der nationalen Anschliessung sollte die lokale und regionale Erreichbarkeit gefördert werden.

Abb.42 Relative Verteilung der vergleichbaren Gesamtsiedlungsreserve in verschiedenen Kantonen nach ÖV-Güteklasse

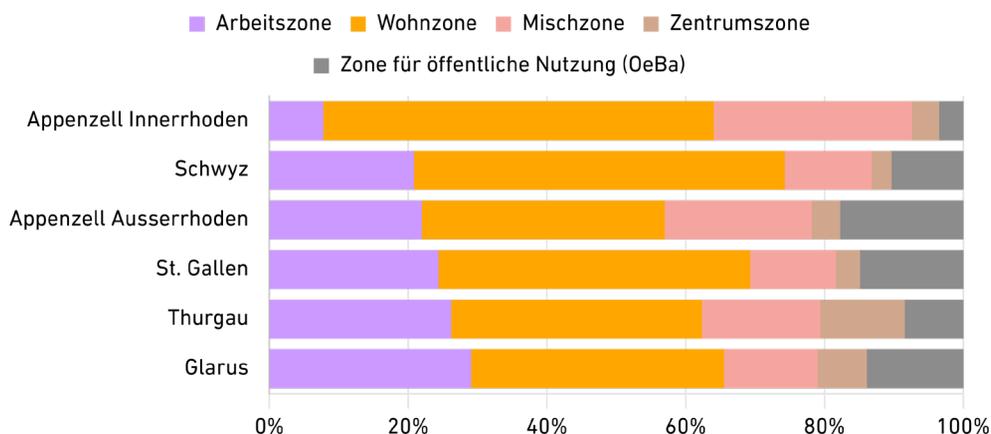


Vergleichsweise hoher Anteil an Reserve in der Arbeitszone und ZÖBA

Mit grossen Arbeitszonenreserven will der Kanton sein industrielles Erbe erhalten und ein attraktiver Arbeitsplatzstandort bleiben. Gleichzeitig liegen noch beträchtliche Industrieareale brach oder sind unternutzt und werden für die Weiterentwicklung Ressourcen binden. Diese Prozesse parallel zu führen, bedarf klarer Strategien und eines aktiven Arbeitszonenmanagements.

Im kantonalen Vergleich hat Glarus auch einen eher hohen Anteil an Zone für öffentliche Nutzungen. Dies ist aber in einem bevölkerungsmässig kleinen Kanton weder überraschend noch problematisch, da einerseits insbesondere die kantonalen Institutionen und Einrichtungen gemessen an der gesamten Bauzonenfläche einen grösseren Anteil ausmachen und diese Zonen andererseits der öffentlichen Hand Spielraum für Entwicklungen offenhält.

Abb.43 Relative Verteilung der vergleichbaren Gesamtsiedlungsreserve in verschiedenen Kantonen nach Hauptnutzung





Erkenntnisse und Empfehlungen

4

4.1 Zentrale Erkenntnisse

Positiver Trend für die Innenentwicklung

Die jüngsten Bemühungen durch die Anpassung des Richtplans an die Teilrevision des RPG sowie durch Nutzungsplanrevisionen auf Gemeindeebene zeigen ihre Früchte im Hinblick auf das Management von Siedlungs- und Reserveflächen. Die Bauzonenreserven wurden durch diese Prozesse auf 122 ha (Stand UEB) reduziert, und der Reserveanteil sank von 15 % auf 10 % im Vergleich zum Stand vor RPG 1. Gleichzeitig ist eine höhere Nutzungsdichte erkennbar, mit einer Reduktion der Bauzonenfläche pro Raumnutzer/-in von 277 m² auf 184 m².

Die vorhandenen Reserven können den Bedarf für die nächsten 15 Jahre decken. Die 67 ha Baulücken (34 % der GSR-Flächen) stellen ein enormes Potenzial für eine langfristig gedachte Innenentwicklung und die Erhöhung der Nutzungsdichte dar – zum Schutz der Landschaft und des kostbaren Guts Boden. Ein positives Signal für eine tatsächliche Mobilisierung der Reserven ist das hohe Interesse seitens der Eigentümer sowie der hohe Anteil an Reserve in öffentlicher Hand.

Hoher Anteil Reserven ausserhalb optimaler Erreichbarkeit

Der kantonale Richtplan priorisiert die Siedlungsentwicklung nach innen. Dennoch befinden sich beinahe 90 % der mobilisierbaren Bauzonenreserven in Bereichen mit niedriger (Güteklasse D) oder sogar fehlender ÖV-Erschliessung. Besonders auffällig ist dies bei den Arbeitszonen, in denen bis zu 68 % der Flächen nicht mit ÖV erschlossen sind. Andererseits sind die meisten Reserven im Haupttal konzentriert, wo auch künftig das Siedlungswachstum stattfinden muss.

Richtplanziele

Abschliessend zeigt die Verteilung der Reserven nach Raumtypen, dass sich der Grossteil im Haupttal befindet: 76 % der GSR, 69 % der Reserven nach UEB-Betrachtung und 80 % der Schlüsselpotenziale. Damit erscheint das Richtplanziel, 80 % des Wachstums im Raumtyp Haupttal zu konzentrieren, als realistisch und umsetzbar.

Arbeitszonen

Gute Voraussetzungen für strategische Weiterentwicklung und Verdichtung

Die nicht zweckgebundenen Arbeitszonen des Kantons umfassen 227 ha, von denen 161 ha bereits überbaut sind. Auffällig ist der hohe Anteil grosser Parzellen, die 48 % der Reservelfläche ausmachen. Dies bietet gute Voraussetzungen für die Entwicklung strategischer Schwerpunkte, insbesondere da begleitende Infrastrukturplanungen notwendig sein werden, die alle Gemeinden in gleichem Mass betreffen.

Die Arbeitszonengebiete weisen eine hohe Entwicklungsdynamik auf, mit einem bedeutenden Anteil an Flächen, die sich in der Erkundungs- oder Konzeptphase oder in laufenden Bewilligungsverfahren befinden. Auch die überbauten Arbeitszonen zeigen Potenziale für Verdichtung und Optimierung, insbesondere da ihre Erschliessungsgüte deutlich höher ist als bei den unbebauten Reserven. Ein sehr hoher Anteil an Potenzialen in öffentlichem Eigentum bietet zudem enormes Lenkungspotenzial für die gewünschte räumliche Entwicklung des Kantons.

4.2 Empfehlungen

Basierend auf den vorliegenden Analysen, der Auseinandersetzung mit der Planungspraxis des Kantons und der Gemeinden sowie im Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen und RPG 1 werden folgende Empfehlungen formuliert. Sie sind begleitet durch ausgewählte Festlegungen des kantonalen Richtplans und unterstreichen damit, dass diese Punkte teilweise im Ansatz bereits beschlossen sind und daher konsequent umgesetzt werden sollten.

Voraussetzungen für die Mobilisierung der Inneren Reserven schaffen

Glarus verfügt über ausreichend Reserven, die auch seitens der Eigentümer ein Interesse an einer aktiven Entwicklung erkennen lassen. Die Herausforderung liegt jedoch vielmehr in der Abstimmung der Nachfrage auf die jeweiligen lokalen Gegebenheiten. Denn die Reserven sind gleichmässig im Raum verteilt und weisen ähnliche Qualitäten hinsichtlich eines allgemeinen Entwicklungspotenzials auf. Allerdings wird die Nachfrage punktuell und iterativ auftreten, was weitere unterstützende und angepasste Planung erfordert.

S2-B/1 «Ortsspezifische Siedlungsentwicklung nach innen.»

Spielraum gezielt und im öffentlichen Interesse einsetzen

Der Kanton steht vor mehreren Herausforderungen und komplexen Aufgaben. Einerseits ist Glarus räumlich durch eine ländliche Prägung gekennzeichnet, trotz städtisch geprägter Gemeindezentren und einer vergleichsweise geringen Wohnbevölkerung. Andererseits muss er funktional die gleichen Anforderungen an den Raum erfüllen wie grössere Kantone – insbesondere in den Bereichen Wirtschaft, Infrastruktur und öffentliche Dienste. Diese Diskrepanz zwischen räumlichen Gegebenheiten und funktionalen Anforderungen stellt eine besondere Herausforderung dar.

Eine mögliche Lösung liegt in der gezielten Entwicklung von Projekten, die durch die öffentliche Hand initiiert werden. Dabei bietet sich die Gelegenheit, hohe Qualitätsansprüche an die Gestaltung und Nutzung des Raums zu stellen, um langfristig eine nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

S4.1-C/5 «Entwicklungsplanung für unternutzte oder brachliegende Flächen.»

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Eine langfristige Aktivierung der Bauzonenreserven, insbesondere in den Arbeitszonen, erfordert eine zielgerichtete Abstimmung zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Der Kanton Glarus kann sich dabei auf jene Reserven konzentrieren, die sowohl für die Innenentwicklung als auch für das Wirtschaftswachstum von zentraler Bedeutung sind. Wichtig ist dabei nicht nur die Aktivierung dieser Reserven, sondern auch die Minimierung negativer Auswirkungen auf bestehende Infrastrukturen wie das Strassen- und öffentliche Verkehrssystem.

S2-B/2 «Nutzungspotenziale an mit dem ÖV gut erschlossenen Siedlungslagen» [A-C]

Arbeitszonenmanagement

Im Bereich des Arbeitszonenmanagements kann der Kanton Glarus eine Vorreiterrolle einnehmen. Derzeit befassen sich auch andere Kantone mit ähnlichen Problematiken, doch es fehlen einheitliche oder systematisch anwendbare Lösungsansätze. Eine zentrale Herausforderung besteht darin, die Nachfrage besser zu steuern. Da Investitionsbereitschaft nicht von allein entsteht, bedarf es gezielter Prozesse, die potenzielle Reibungsverluste minimieren.

Der hohe Anteil produktiver Arbeitsstätten sowie die ausreichend vorhandenen und relativ leicht entwickelbaren Reserven schaffen günstige Voraussetzungen, um innovative Lösungen im Bereich des Arbeitszonenmanagements zu entwickeln und zu etablieren.

In grossen Massstäben strategische Rahmenbedingungen ausloten

Die begrenzten Ressourcen der Gemeinden und des Kantons werden auch in Zukunft auf die grössten und strategisch wichtigsten Areale und Projekte fokussiert sein. Um auch im Rest der Arbeitszonen, ob auf kleinteiligen Reserven oder im Bestand, die erwünschten Ziele zu erreichen, sollte im grösseren Massstab der strategische Rahmen gesetzt und kommuniziert werden. Eine konsequente Gegenüberstellung von Eignungen und Erschwernissen und das Abholen von Entwicklungsabsichten bisher unbekannter Eigentümerinteressen erlauben es, die verschiedenen Arbeitszonengebiete zu charakterisieren und dementsprechend zu bewahren, weiterzuentwickeln oder sogar neu zu orientieren.

S4.2-B/4 «Weitere kommunale Arbeitsgebiete sind für die wirtschaftliche Entwicklung in den Gemeinden wichtig.»

In die Höhe entwickeln / Nutzungen ohne Konflikte verlagern

Über 40 % der Arbeitszonenreserve verfügt aktuell über eine präzisierende Nutzung, davon vorwiegend Lagerflächen und Parkplätze. Insbesondere Parkplätze können ohne Nutzungskonflikte in den Untergrund oder in Parkhäuser verlagert werden, wobei auch eine Bündelung der Kapazitäten infrage kommen oder von der Gemeinde strategisch vorangetrieben werden sollte. Dies eröffnet neue Möglichkeiten zur Erweiterung von Betrieben oder der Schaffung von attraktiven Aussenflächen. Auch bei gewissen Lagerflächen ist eine vertikale Nutzung möglich und sollte geprüft werden, bevor neue grüne Wiesen der Arbeitszone zugewiesen wird.

S4.2-C/3 «Die Gemeinden sichern in der Nutzungsplanung eine flächensparende Nutzung an diesen Standorten.»



Glossar

Unter der Gesamtsiedlungsreserve wird die Summe der im Rahmen der *raum+* Erhebungen erfassten, für die Siedlungszwecke zur Verfügung stehenden Reserven verstanden. Zu einer Siedlung werden neben Gebäuden und Anlagen für Wohnen und Arbeiten auch öffentliche Einrichtungen gezählt.

**Gesamtsiedlungs-
reserve**

Die Gesamtsiedlungsreserve ergibt sich aus dem Total der Baulücken, der Innenentwicklungspotenziale und der Aussenreserven aller Nutzungszonen (vgl. Abb. 4 auf Seite 8). Bauzonen, die nicht oder nur in einem äusserst geringen Umfang bebaut werden dürfen, sind nicht Teil der Gesamtsiedlungsreserve.

Die Ausführungen dieses Berichts beziehen sich hauptsächlich auf die kumulierte Flächenreserve in Hektaren (ha). Im Text wird dafür der Begriff «Reserve» in der Einzahl verwendet, wie «Reservefläche» oder «Gesamtsiedlungsreserve».

Reserve

In der Regel sind zahlreiche kleine Potenziale (Baulücken) vorhanden, die flächenmässig aber wenig ins Gewicht fallen. Die Anzahl Potenziale ist deshalb meist nur bedingt aussagekräftig. Der Fokus der Aussagen wird deshalb auf die Reservefläche gelegt.

Teilweise ist die Aussage zur Anzahl der Flächen relevant – insbesondere bei Angaben zu den Eigentumsverhältnissen (Eigentübertyp und Eigentümerinteresse). Beziehen sich Aussagen auf die Anzahl Flächen, so ist im Text von «Potenzialen» (Mehrzahl) die Rede.

Potenziale

Unter der Mobilisierung von Potenzialen werden Strategien, Instrumente und Massnahmen verstanden, die zum Ziel haben, die Flächen verfügbar und bebaubar zu machen. Die Gründe für die Nichtverfügbarkeit von Flächen können unterschiedlichster Natur sein und werden im Rahmen von *raum+* unter den Mobilisierungshindernissen genauer betrachtet.

**Mobilisierung von
Potenzialen**

Die Mobilisierung von Potenzialen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets hilft, die Zielsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nach innen zu realisieren. Um die Mobilisierungshindernisse abzubauen, sind massgeschneiderte Ansätze zu wählen. Die Sanierung von Altlasten erfordert beispielsweise andere Massnahmen, als die Eigentümerinnen und Eigentümer für die Entwicklung eines Grundstücks zu gewinnen.

Unter Raumnutzerinnen und Raumnutzer wird die Summe aller Einwohner und Einwohnerinnen und Vollzeitäquivalente in einem Raum verstanden. Diese Einheit eignet sich für den räumlichen Vergleich der Gesamtsiedlungsreserve, weil dem Umstand Rechnung getragen wird, dass sowohl Einwohner und Einwohnerinnen als auch Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen Raum beanspruchen.

**Raumnutzerinnen und
Raumnutzer (RN)**

Weitgehend überbautes Gebiet (wüG)	Der in der Raumplanungsverordnung verwendete Begriff des weitgehend überbauten Gebiets ist gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts in Anlehnung an Art. 36 Abs. 3 RPG eng zu verstehen und «umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich mit eigentlichen Baulücken» (BGE 132 II 218 S.222 f). Das weitgehend überbaute Gebiet kann nur anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur nach planerischem Ermessen beurteilt werden.
WMK-Zonen	Die WMK-Zonen umfassen Zonen, welche insbesondere für das Wohnen vorgesehen sind. Es handelt sich hierbei um Wohnzonen, Mischzonen (Wohn- und Gewerbebezonen) sowie Kernzonen.
Arbeitszonen	Unter Arbeitszonen werden die Gewerbe- und Industriezonen zusammengefasst.
Arbeitszonengebiete	Unter Arbeitszonengebiete werden grössere zusammenhängende Gebiete in Arbeitszonen verstanden. Sie können identifizierte Potenziale der Gesamtsiedlungsreserve beinhalten.

Merkmale

Datenmodelle

Gesamtsiedlungsreserve

Im Folgenden werden die wichtigsten zu den Flächen erhobenen Merkmale und ihre Ausprägungen erläutert.⁸ Die Erläuterungen sollen die Verständlichkeit des vorliegenden Berichts erleichtern.

Lage

Die Lage gibt an, ob ein Potenzial innerhalb oder ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegt. Der in der Raumplanungsverordnung verwendete Begriff des weitgehend überbauten Gebiets kann nur anhand der gesamten bestehenden Siedlungsstruktur nach planerischem Ermessen beurteilt werden (vgl. Begriff «weitgehend überbautes Gebiet» im Glossar).

Parzellenstruktur

Die Parzellenstruktur zeigt auf, ob sich ein Potenzial über einen Teil einer Parzelle (Teilparzelle), eine ganze Parzelle (Einzelparzelle) oder über mehrere Parzellen erstreckt. Bei Reserven an Bauzonengrenzen werden die Bauzonengrenzen wie Parzellengrenzen behandelt und folglich als Einzelparzellen (nicht Teilparzellen) bestimmt.

Flächengrössen

Beispiele:

< 0,1 ha	Klassische Baulücken. Erfahrungswerte für Grundstücke mit einem Einfamilienhaus liegen bei 500–1000 m ²
0,1–0,2 ha	Haus mit grossem Umschwung möglich. Potenzial für ein Mehrfamilienhaus
0,2–0,5 ha	Halbes Fussballfeld; kleinere Überbauungsprojekte
0,5–1 ha	Fussballfeld; Überbauungsprojekte (evtl. mit Planungsmassnahmen)
1–5 ha	Grosse Überbauungsprojekte häufig mit Quartierplanpflicht

ÖV-Güteklasse

Das Attribut gibt die durch das Bundesamt für Raumentwicklung ermittelte relative ÖV-Erschliessungsgüte der Fläche wieder. Die Güteklassen sind durch die Distanz zur nächsten Haltestelle sowie der Haltestellenkategorie ermittelt. Letztere wird ihrerseits durch den Kursintervall sowie die Verkehrsmittel bestimmt. Die genaue Berechnungsmethodik findet sich auf der Webseite des Bundesamtes unter Mobilität > Verkehrserschliessung. Die Klassen bewegen sich zwischen «A» (sehr gute Erschliessung) und «D» (geringe Erschliessung) und «Keine Güteklasse», wo die Distanz zur entsprechenden Haltestellenkategorie zu gross ist.

8

Die vollständige Erläuterung aller Merkmale und Ausprägungen erfolgt im Datenmodell *raum+* und kann von der Webseite heruntergeladen werden:
(<https://www.raumplus.ethz.ch/de/downloads-links/>).

Allgemeine
Informationen

Nutzungen

9

Ausgeschlossen bleiben Bauzonen, die nicht oder nur in einem äusserst geringen Mass überbaut werden dürfen.

Nutzungszonen nach *raum+*

Die kommunalen Bauzonen⁹ werden für die Auswertungen zu folgenden Nutzungstypen zusammengefasst:

- Wohnzonen (reine Wohnzonen)
- Mischzonen (Wohn-/Gewerbebezonen)
- Zentrumszonen (Altstadt-, Dorf-, Zentrumszonen)
- Arbeitszonen (Industrie-, Gewerbebezonen)
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- Weitere Bauzonen (Tourismus- und Freizeitzonen, objektbezogene Spezialbauzonen)

Somit können Aussagen darüber gemacht werden, wie viel Fläche gesamthaft für Wohnen und Arbeiten zur Verfügung steht.

Stand der Überbauung/Nutzung

Für den Erfolg einer ressourceneffizienten Raumentwicklung ist es entscheidend, dass anstelle von Einzonungen vermehrt Potenziale im Bestand mobilisiert werden. Dazu gehört unter anderem die Weiterentwicklung von zu gering genutzten oder nicht im Sinne des Planungsrechts genutzten Flächen. Mittels *raum+* werden daher neben unbebauten Potenzialen auch Brachen oder bebaute, absehbar brachfallende Flächen erfasst. Der Bebauungsstand zeigt an, ob es sich beim jeweiligen Potenzial um eine bisher unbebaute Fläche handelt oder ob diese bereits genutzt oder bebaut ist.

Präzisierung zur Nutzung

Unbebaute Flächen sind nicht zwingend *ungenutzt*, denn nicht jede Nutzung setzt die Erstellung einer Baute oder Anlage voraus. Gleichzeitig besteht bei gewissen Nutzungen, insbesondere Parkplätzen oder Lagerflächen, kein Nutzungskonflikt mit einer allfälligen Überbauung der Fläche. Eine unbebaute, aber genutzte Fläche kann deshalb als Potenzial erfasst werden. Das Attribut «Präzisierung zur Nutzung» erlaubt, präzisierende Angaben zur aktuellen Nutzung aufzunehmen.

Erschliessung und Baureife

Erschliessungsstand

Die Erstellung der Übersicht über den Stand der Erschliessung ist Aufgabe des Gemeinwesens (Art. 31 RPV). Diesem Auftrag kommt *raum+* nach. Die Erschliessung basiert auf Art. 19 Abs. 1 RPG. Eine Reserve gilt als erschlossen, wenn die Erschliessung (Strasse, Wasser, Abwasser, Energie) so nahe an die Reserve heranführt, dass die Anlagen der Gebäudeerschliessung (Hauszufahrt und Hausanschlussleitungen) ohne grossen finanziellen Aufwand angeschlossen werden können. Bei grösseren Reserven muss jedoch davon ausgegangen werden, dass je nach zukünftiger Nutzung die Feinerschliessung noch zu bewerkstelligen ist.

Baureifestand

Ein Potenzial gilt als baureif, wenn es vollständig erschlossen ist und keine weiteren Massnahmen zur Erlangung der Baureife (z.B. Lärmschutz, Landumlegung etc.) notwendig sind. Beim Stand der Baureife werden folgende Kategorien unterschieden:

- baureife Zone
- baureife Zone in 5 Jahren
- baureife Zone in 5 bis 15 Jahren
- baureife Zone längerfristig

Planungsstand

Der Planungsstand gibt eine ungefähre Übersicht über den aktuellen Stand der Planung auf den Potenzialen. Folgende Planungsstände werden unterschieden:¹⁰

- Nicht Gegenstand von Abklärungen und Überlegungen (Es sind keine Vorstellungen und Ideen über die zukünftige Nutzung vorhanden.)
- Erkundung (Erste Abklärungen für eine mögliche Entwicklung laufen.)
- Konzeptphase (Konkrete Vorstellungen über die Entwicklung der Fläche sind vorhanden oder bereits in Bearbeitung.)
- Herstellung der Baureife (Die notwendigen Massnahmen zur Erlangung der Baureife für das geplante Projekt wurden ergriffen.)
- Baubewilligungsverfahren (Das Baubewilligungsverfahren steht bevor oder läuft bereits.)
- Baubewilligung erteilt (Die Baubewilligung ist erteilt, i.d.R. wird in naher Zukunft mit dem Bau begonnen.)
- Nachnutzer gesucht (Nur für Brachen, bei denen die Gebäude weiter genutzt und nicht abgebrochen werden.)

Stand der Planung

10

Normalerweise werden in *raum+* Flächen mit bereits vorhandener Baubewilligung als Reserven mit der Ausprägung «Baubewilligung» erfasst, es sei denn, die Bebauung der Fläche hat bereits begonnen.

Erwünschte zukünftige Nutzung

Die erwünschte zukünftige Nutzung gibt Auskunft darüber, ob die Gemeinde für die jeweilige Fläche eine Änderung der Nutzungszone (Um- oder Auszonung) plant bzw. ernsthaft in Betracht zieht.

Eigentübertypen

Die Besitzverhältnisse liefern erste grundsätzliche Hinweise für die Mobilisierung der Flächen. Beispielsweise ist die Mobilisierung von Flächen in privatem Eigentum aufgrund der individuellen Interessen oft mit grösseren Anstrengungen verbunden als etwa bei gemeindeeigenen Flächen, bei denen die Gemeinden über mehr Spielraum verfügen. Im Zusammenhang mit den Eigentumsverhältnissen ist vor allem die Eigentumskategorie wichtig. Unterschieden werden die folgende Kategorien, welche weiter präzisiert werden können:

- Privatperson
- öffentliche Hand
- juristische Person
- öffentlich-rechtliche Körperschaft
- mehrere Eigentümer

Eigentumsverhältnisse und Nachfragesituation

Eigentümerinteresse

Für jedes Potenzial wird eine Einschätzung zum Interesse der Eigentümerschaft an einer Veräusserung oder einer Eigenbebauung vorgenommen. Dabei wird unterschieden zwischen:

interessiert	Die Eigentümerschaft ist an der Veräusserung oder Entwicklung der Fläche interessiert und arbeitet aktiv daran. Das heisst, die Fläche wird zu marktgerechten Preisvorstellungen auf dem Markt angeboten.
neutral	Die Eigentümerschaft ist nicht gegen eine Veräusserung oder Entwicklung, arbeitet jedoch nicht aktiv daran.
ablehnend	Die Eigentümerschaft ist an einer Veräusserung oder Entwicklung nicht interessiert.
nicht entscheidungsfähig	z.B. zerstrittene Erbengemeinschaften

Nachfrage

Für die Entwicklung einer Fläche ist letztlich die Nachfrage entscheidend. Gründe für eine geringe Nachfrage sind unter anderem eine schlechte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) und/oder dem motorisierten Individualverkehr (MIV) (**Makrolage**) oder auch der Zuschnitt einer Liegenschaft oder deren Verschattung (**Mikrolage**). Folgende drei Ausprägungen sind möglich:

vorhanden	Gemeinde erhält häufig Anfragen, anhaltende Bautätigkeit in den letzten Jahren
gering	Gemeinde erhält selten Anfragen
keine	Gemeinde erhält keine Anfragen

Mobilisierungshindernisse

Mobilisierung bedeutet, eine Fläche einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Mobilisierungshindernisse können sein:

- Eigentümerinteresse
- Altlasten (gemäss Altlastenkataster)
- Naturgefahren (gemäss Naturgefahrenkarte)
- Abstände (zu Stromleitung, Gewässer, Wald, Strasse, Eisenbahn etc.)
- Immissionen (Lärm von Strassen, Bahnlinien oder Geruchsbelästigungen etc.)
- Unterschutzstellungen (Ortsbildschutz, Denkmalschutz etc.)
- Dienstbarkeiten
- Schwierige Topografie oder ungünstiger Zuschnitt eines Grundstücks
- Erschwerter Zugang (betrifft v.a. Teilparzellen)
- Schon vorhandene Bauten oder Anlagen (betrifft v.a. Teilparzellen)

Falls diese Punkte zutreffen und die Aktivierung einer Fläche erschweren, werden sie als Mobilisierungshindernisse bezeichnet und entsprechend erfasst. Ferner können sich die Erschliessung und/oder die Herstellung der Baureife gewisser Potenziale als schwierig erweisen und dadurch die Mobilisierung der Fläche ebenfalls erschweren.

Zeitliche Verfügbarkeit

Die zeitliche Verfügbarkeit wird automatisch aus den Ausprägungen unterschiedlicher Merkmale berechnet. Sie gibt an, bis zu welchem Zeitpunkt eine Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand frühestens mobilisiert werden kann. Folgende Merkmale bzw. mögliche Mobilisierungshindernisse werden berücksichtigt:

- Erschliessungsstand bzw. Erschliessungsplanung und Stand der Baureife
 - Planungshorizonte von Altlasten, Naturgefahren und weiteren Mobilisierungshindernissen
 - Eigentümerinteresse (Beim Merkmal Eigentümerinteresse führt die Auswahl von «k. A.», «ablehnend» oder «nicht entscheidungsfähig» automatisch zur zeitlichen Verfügbarkeit «ungewiss».)
 - Stand der Überbauung/Nutzung (Falls es sich bei diesem Merkmal um eine «mögliche Brache in naher Zukunft» handelt, so wird angenommen, dass das Areal frühestens innert fünf Jahren [und nicht sofort] verfügbar sein wird.)
-

Gesamtbeurteilung

Dieses Merkmal zeigt auf, ob für die Weiterentwicklung der Gesamtsiedlungsreserve – aufgrund der Komplexität und der Ziele für die Reserve – unterstützende Aktivitäten der Gemeinde und/oder des Landes notwendig sind. Dabei wird unterschieden zwischen «Selbstläufer» (keine unterstützenden Aktivitäten notwendig), «unterstützende Aktivitäten erforderlich» (z.B. Beratung oder Gespräche mit den Eigentümern durch die Gemeinde) und «Problemfall» (wenn die Problemlösung sehr komplex ist und Dritte, z.B. der Kanton, oder spezielle Verfahren gefragt sind).

Arbeitsstätten

Arbeitsstätten sind bebaute Parzellen in den reinen Arbeitszonen (Industrie- und Gewerbebezonen ohne Mischzonen). Die Siedlung ist grundsätzlich als dynamisch zu betrachten. Um einen Überblick zur Auslastung und zu laufenden Entwicklungen im Bestand zu erhalten, werden für die Arbeitsstätten folgende spezifischen Attribute abgefragt:

Stand der Überbauung/Nutzung

Nutzung

Dieses Merkmal gibt Angaben zur aktuellen Bebauung sowie zur Art und Intensität der Nutzung der Arbeitsstätte wieder. Unterschieden wird, ob das gesamte Gebiet «nicht mehr genutzt», «zu gering genutzt», normal genutzt («Bebauung»), «nicht im Sinne des Planungsrechts genutzt» ist oder ob es sich um eine «mögliche Brache (in naher Zukunft)» handelt.

Beurteilung der Bausubstanz

Als möglicher Hinweis für baldige Entwicklungen wird eine Beurteilung der Bausubstanz der bestehenden Bauten auf der Parzelle abgegeben. Das Merkmal kann die Werte «gut», «mittel» oder «schlecht» annehmen.

Eigentübertypen

Eigentumsverhältnisse

Siehe Merkmal «Eigentübertypen» der Gesamtsiedlungsreserven auf Seite 41.

Eigentüberterinteresse

Siehe Merkmal «Eigentüberterinteresse» der Gesamtsiedlungsreserven auf Seite 41.

Planungsstand

Planung

Siehe Merkmal «Planungsstand» der Gesamtsiedlungsreserven auf Seite 41.

Präzisierung zur Planung

Ergänzend zum Planungsstand und je nach Wissensstand können folgende Werte erfasst werden. Es geht dabei darum, einen Überblick zu erhalten, welche Art von Entwicklung im Bestand ablaufen:

- Ausbau
- Umbau/Sanierung
- Abbruch
- Ersatzneubau
- Umnutzung
- Andere

Baujahr

Verknüpfte Daten

Aus dem Gebäude- und Wohnungsregister wird das Baujahr der auf der Arbeitsstätte situierten Gebäude verknüpft. Bei mehreren Gebäuden wird das älteste Baujahr genommen. Dies kann ebenfalls als Hinweis für zukünftige Entwicklungen dienen.

Total VZÄ (Vollzeitäquivalente)

Aus der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) des Bundesamtes für Statistik werden die Arbeitsstätten mit den Parzellen verknüpft und die Anzahl Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten aufsummiert. Dies kann, zusammen mit den hinterlegten Brancheninformationen, einen Hinweis zur Nutzungsintensität der Arbeitsstätte bieten.

Abbildungen

Abb. 1	Projektperimeter, geplante und abgeschlossene <i>raum+</i> Projekte (Stand Januar 2025)...	2
Abb. 2	Methodischer Ansatz <i>raum+</i>	5
Abb. 3	Vorarbeiten für die Erhebungsgespräche mit den Gemeindevertreterinnen und -vertretern.....	6
Abb. 4	Prinzipiskizze der Gesamtsiedlungsreserve und der Arbeitszonengebiete	8
Abb. 5	Relative Verteilung der Gesamtsiedlungsreserve in Anzahl und Fläche nach Potenzialtyp	12
Abb. 6	Flächensumme der Gesamt-siedlungsreserve in den Glarner Gemeinden nach Potenzialtyp	12
Abb. 7	Relative Verteilung der Gesamtsiedlungsreserve in Anzahl und Fläche nach Hauptnutzung	13
Abb. 8	Relative Verteilung der Reserven in den Glarner Gemeinden nach Hauptnutzung ..	13
Abb. 9	Relative Verteilung der Gesamtsiedlungsreserve in Anzahl und Fläche nach Präzisierung zur Nutzung	14
Abb. 10	Relative Verteilung der Gesamtsiedlungsreserve in Anzahl und Fläche nach Parzellenstruktur	14
Abb. 11	Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven nach Hauptnutzung im Kanton Glarus.....	15
Abb. 12	Relative Verteilung der Reserven nach UEB in Anzahl und Fläche nach Hauptnutzung	16
Abb. 13	Relative Verteilung der Reserven nach UEB in den Glarner Gemeinden nach Hauptnutzung	16
Abb. 14	Relative Verteilung der Reserven nach UEB in Anzahl und Fläche nach Planungsstand	16
Abb. 15	Relative Verteilung der Reserven nach UEB in Anzahl und Fläche nach Gesamtbeurteilung	17
Abb. 16	Relative Verteilung der Reserven nach UEB in Anzahl und Fläche nach ÖV-Güteklasse	17
Abb. 17	Relative Verteilung der Reserven nach UEB nach Hauptnutzung und ÖV-Güteklasse	17
Abb. 18	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach Hauptnutzung	18
Abb. 19	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach Stand der Baureife	18
Abb. 20	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach Planungsstand	19
Abb. 21	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach Gesamtbeurteilung	19
Abb. 22	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach Eigentümerkategorie	19
Abb. 23	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Anzahl und Fläche nach Eigentümerinteresse	20
Abb. 24	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale nach Stand der Baureife und Eigentümerinteresse	20
Abb. 25	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale nach Hauptnutzung und Eigentümerinteresse	20
Abb. 26	Relative Verteilung der Arbeitszonenreserve in Anzahl und Fläche nach Flächengrösse	21
Abb. 27	Relative Verteilung der Arbeitszonenreserve in Anzahl und Fläche nach Präzisierung zur Nutzung	22

Abb. 28	Relative Verteilung der Arbeitszonenreserve nach Präzisierung zur Nutzung und Eigentümerinteresse	22
Abb. 29	Relative Verteilung der Arbeitszonenreserve in Anzahl und Fläche nach ÖV-Güteklasse	22
Abb. 30	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen in Anzahl und Fläche nach Eigentümerkategorie	23
Abb. 31	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen in Anzahl und Fläche nach Eigentümerinteresse	23
Abb. 32	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen in den Glarner Gemeinden nach Eigentümerinteresse	24
Abb. 33	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen nach Gesamtbeurteilung und Eigentümerinteresse	24
Abb. 34	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen in Anzahl und Fläche nach Planungsstand	25
Abb. 35	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen in Anzahl und Fläche nach Gefährdung durch Naturgefahren	25
Abb. 36	Relative Verteilung der Schlüsselpotenziale in Arbeitszonen nach Gefährdung durch Naturgefahren und Tragweite der Naturgefahren	25
Abb. 37	Relative Verteilung der Arbeitsstätten in Anzahl und Fläche nach Stand der Überbauung/Nutzung	26
Abb. 38	Relative Verteilung der Arbeitsstätten in Anzahl und Fläche nach Planungsstand ...	26
Abb. 39	Relative Verteilung der Arbeitsstätten in den Glarner Gemeinden nach ÖV-Güteklasse	27
Abb. 40	Ständige Wohnbevölkerung: BFS-Szenarien (BFS 2020) und effektive Entwicklung (STATPOP 2023).	29
Abb. 41	Relative Verteilung der vergleichbaren Gesamtsiedlungsreserve in verschiedenen Kantonen nach Eigentümerkategorie	29
Abb. 42	Relative Verteilung der vergleichbaren Gesamtsiedlungsreserve in verschiedenen Kantonen nach ÖV-Güteklasse	30
Abb. 43	Relative Verteilung der vergleichbaren Gesamtsiedlungsreserve in verschiedenen Kantonen nach Hauptnutzung	30

Tabellen

Tab. 1	Raumtypen des Kantons Glarus gemäss kantonalem Richtplan	3
Tab. 2	Flächenkategorien und wesentliche Merkmale der Gesamtsiedlungsreserve	8
Tab. 3	Flächenkategorien und wesentliche Merkmale der Gesamtsiedlungsreserve	28

